

Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving

Omgevingsvergunning Terborgseweg 138



10 mei 2025

Motivering voor de fysieke leefomgeving
Doetinchem, Terborgseweg 138
Gemeente Doetinchem

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving huidige situatie	8
3.	Voorgenomen ontwikkeling	11
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?	11
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan	11
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	12
3.4	Conclusie	13
4.	Voorbereiding en participatie	14
4.1	Verkenningfase	14
4.2	Participatie omgeving	14
5.	Beleid en regelgeving	18
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels	18
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	18
5.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)	19
5.1.3	Conclusie rijksbeleid	20
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	20
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	20
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland	21
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	24
5.3	Regionaal beleid	25
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	25
5.3.2	Regionale Woonagenda 2023–2030	27
5.3.3	Conclusie regionaal beleid	28
5.4	Beleid waterschap	28
5.4.1	Waterschapsverordening	28
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022–2027	29
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap	30
5.4.4	Conclusie beleid waterschap	31
5.5	Gemeentelijk beleid	31
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek	31
5.5.2	Woonvisie gemeente Doetinchem 2023–2036	32
5.5.3	Maatschappelijke behoefte	35
5.5.4	Conclusie gemeentelijk beleid	36
5.6	Omgevingswaarden	36
6.	Omgevingsaspecten	37
6.1	Geluid	37

6.1.1	(Wettelijk) kader	37
6.1.2	Onderzoek	38
6.1.3	Conclusie	38
6.2	Luchtkwaliteit	38
6.2.1	(Wettelijk) kader	39
6.2.2	Onderzoek	40
6.2.3	Conclusie	41
6.3	Geur	41
6.3.1	(Wettelijk) kader	41
6.3.2	Onderzoek	42
6.3.3	Conclusie	42
6.4	Trillingen	42
6.4.1	(Wettelijk) kader	42
6.4.2	Onderzoek	43
6.4.3	Conclusie	43
6.5	Bodemkwaliteit	43
6.5.1	(Wettelijk) kader	43
6.5.2	Onderzoek	44
6.5.3	Conclusie	44
6.6	Mobiliteit en parkeren	44
6.6.1	(Wettelijk) kader	44
6.6.2	Onderzoek	44
6.6.3	Conclusie	47
6.7	Omgevingsveiligheid	47
6.7.1	(Wettelijk) kader	47
6.7.2	Onderzoek	48
6.7.3	Conclusie	49
6.8	Natuur	50
6.8.1	(Wettelijk) kader	50
6.8.2	Onderzoek	50
6.8.3	Conclusie	52
6.9	Cultureel erfgoed	54
6.9.1	(Wettelijk) kader	54
6.9.2	Onderzoek	55
6.9.3	Conclusie	55
6.10	Duurzaamheid	55
6.10.1	(Wettelijk) kader	55
6.10.2	Onderzoek energietransitie	56
6.10.3	Onderzoek circulariteit	57
6.10.4	Onderzoek klimaatadaptatie	57
6.10.5	Conclusie	57

6.11	M.e.r.-beoordeling	57
6.11.1	(Wettelijk) kader	58
6.11.2	Onderzoek	59
	Conclusie	59
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	59
6.12.1	(Wettelijk) kader	60
6.12.2	Onderzoek	60
6.12.3	Conclusie	61
6.13	Milieubelastende activiteiten	61
6.13.1	(Wettelijk) kader	61
6.13.2	Onderzoek	62
6.13.3	Conclusie	63
6.14	Gezondheid	63
6.14.1	(Wettelijk) kader	63
6.14.2	Onderzoek	63
6.14.3	Conclusie	64
7.	Beperkingengebieden	65
8.	Uitvoerbaarheid	66
8.1	Economische uitvoerbaarheid	66
8.1.1	Financieel economische haalbaarheid	66
8.1.2	Kostenverhaal	66
8.1.3	Nadeelcompensatie	66
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
8.2.1	Participatie	67
8.2.2	Advies en instemming	67

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Terborgseweg 138 in Doetinchem staat een leegstaand kantoorgebouw. Het kantoorgebouw staat in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als kansrijk voor transformatie. De eigenaar van het pand heeft de wens het bestaande pand te transformeren naar een woonfunctie.

Het perceel is in het omgevingsplan bestemd voor gemengde doeleinden, waarbinnen het voorgenomen woongebruik niet is toegelaten. Daarom zal moeten worden afgeweken van het omgevingsplan. Om het pand te kunnen gebruiken voor een woonfunctie zal eerst een verbouwing moeten plaatsvinden. Ook die verbouwing is een omgevingsplanactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Met het oog op het voorgenomen woongebruik bestaat deze omgevingsvergunning uit twee delen, te weten een permanent deel en een tijdelijk deel. Het permanente deel betreft het gebruik van het pand voor 43 appartementen. Het tijdelijke deel betreft het gebruik van het pand voor de huisvesting van asielzoekers voor een periode van 3 jaar. Het project betreft verder een concreet (ver)bouwplan voor zowel het permanente als het tijdelijke deel. Het COA gaat daarbij asielzoekers huisvesten op deze locatie. Deze periode start op de dag dat het COA het pand in gebruik heeft genomen.

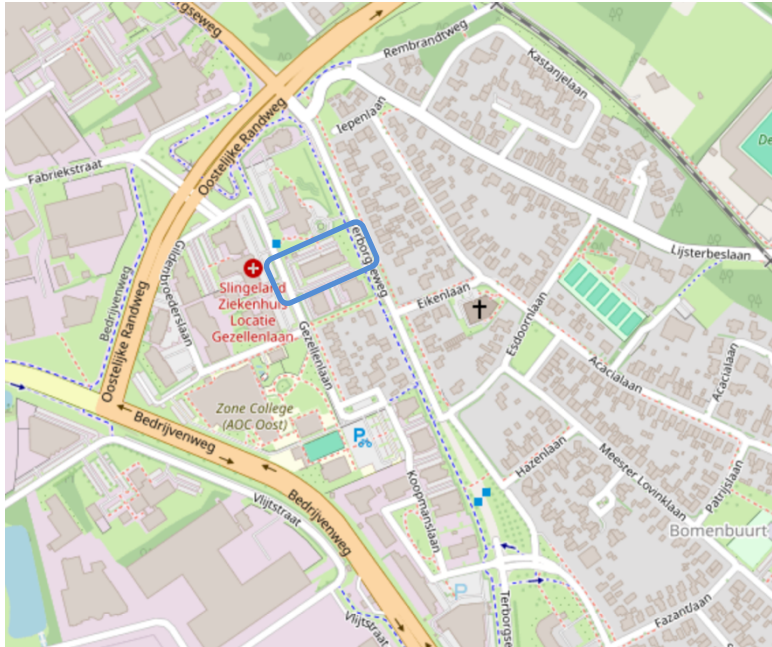
De gemeente Doetinchem is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl. In deze onderbouwing is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Concreet wordt een omgevingsvergunning verleend voor het permanent verbouwen van het pand naar 43 appartementen én de tijdelijke verbouwing ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Terborgseweg 138 en bestaat uit een bestaand kantoorgebouw met de daarbij behorende buitenruimte. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als gemengd gebied met bedrijven, woningen en

maatschappelijke voorzieningen. Op bijgevoegde afbeeldingen is de globale ligging van het projectgebied weergegeven.



Globale ligging projectgebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

2. Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Terborgseweg 138. Het projectgebied betreft een leegstaand kantoorpand met een ruime parkeervoorziening en een tuin. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als gemengd gebied met bedrijven, woningen en maatschappelijke voorzieningen. Ten westen van het projectgebied ligt aan de overzijde van de Oostelijke Randweg een bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met een bedrijfscategorie 4.2 toegestaan. Op ongeveer 130 m ten zuidwesten van het projectgebied is de middelbare school 'Zone college' gevestigd. Direct ten westen van het projectgebied is een vestiging van het Slingeland ziekenhuis gevestigd (dermatologie). Daarnaast zijn in de noord-, zuid- en westzijde van het projectgebied maatschappelijke functies, kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig, zoals een uitzendbureau, het UWV en een administratiekantoor. Aan de Gezellenlaan staan woonhuizen. Een bestaand kantoorgebouw aan de Gezellelaan wordt momenteel getransformeerd naar 27 appartementen. Ten oosten van het projectgebied ligt aan de overzijde van de Terborgseweg een woonwijk met daarachter op circa 410 m afstand het voetbalstadion de Vijverberg.

Het kantoorpand bestaat uit vier bouwlagen en heeft een bruto vloeroppervlakte van 2.664 m². Het gebouw heeft een footprint van ongeveer 681 m² en staat op een perceel van circa 2.787 m².

MEETRAPPORTAGE

Terborgseweg 136 te Doetinchem

november 2003



Centraal Bureau Bouwtoezicht

nummer: 22417

Pag. 3

OVERZICHT MEETRESULTATEN

Bruto vloeroppervlak gesplitst per bouwlaag:

- begane grond	681.14 m ²	
- 1 ^e verdieping	636.81 m ²	
- 2 ^e verdieping	637.54 m ²	
- 3 ^e verdieping	636.43 m ²	
- dakopbouw	71.44 m ²	

Totaal bruto vloeroppervlak	2663.36 m²	2664 m²

Het pand heeft een (inpandig) trappenhuis met een lift. Ook is een vluchttrappenhuis aanwezig aan de westzijde van het gebouw. Het pand is in de bestaande situatie voor auto's bereikbaar via de Oostelijke Randweg en vanaf de Terborgseweg. Op de gronden bij het kantoorpand zijn 58 parkeerplaatsen aanwezig. Verder is er een overdekte berging c.q. parkeervoorziening voor fietsen aanwezig. Op bijgevoegde luchtfoto's is de huidige situatie van het projectgebied weergegeven.



Luchtfoto bestaande situatie projectgebied (bron: app.pdok.nl)



Luchtfoto bestaande situatie projectgebied (bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



Aanzicht van het bestaande pand vanaf de Terborgseweg (Bron: foto door initiatiefnemer).



Aanzicht van het bestaande pand vanaf de Gezellenlaan (Bron: foto door initiatiefnemer).

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Het project betreft de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar een woonfunctie. De transformatie naar een woongebouw bestaat uit twee delen, te weten een permanent deel en een tijdelijk deel. Het permanente deel betreft het gebruik en de verbouwing van het pand naar 43 appartementen. Het tijdelijke deel betreft het gebruik van het pand voor de huisvesting van asielzoekers. Het COA gaat daarbij asielzoekers huisvesten in het appartementengebouw. Gedurende het gebruik door het COA is in het gebouw 24/7 een beheerder aanwezig.

Met de functiewijziging blijft de gevel van het gebouw vrijwel ongewijzigd. De enige aanpassing is het plaatsen van een extra brandtrap aan de zijde van de Terborgseweg. De ontsluiting van het pand voor auto's via de Gezellenlaan blijft behouden. De ontsluiting voor auto's vanaf de Terborgseweg wordt afgesloten met een paal en blijft daardoor enkel voor hulpdiensten bij calamiteiten bruikbaar. De bestaande entree van het pand blijft ook behouden. Alle verdiepingen zijn bereikbaar via een trap en een lift. De bestaande buitenberging wordt vervangen door een grotere gemeenschappelijke berging voor de appartementen. Ook zal de buitenruimte bij het pand worden aangepast. In de tuin wordt opgaand groen aangeplant en er wordt een gezamenlijke buitenruimte gerealiseerd die volgtijdelijk gebruikt kan worden voor zowel het COA als de appartementen. In bijlage 7 bij deze motivering is een impressie opgenomen voor de buitenruimte tijdens het gebruik door het COA. In bijlage 8 is een impressie opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte bij het gebruik als appartementen. Bij de toe te passen beplanting in de buitenruimte is gekozen voor soorten die bijdragen aan de biodiversiteit (zie de bijlagen 9A en 9B).

De verbouwing van het pand voor zowel de 43 appartementen als het tijdelijke gebruik door het COA is nader uitgewerkt in de stukken die bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn gevoegd.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Het geldende omgevingsplan bestaat voor dit projectgebied uit onder meer het voorheen geldende bestemmingsplan plan 'Stedelijk gebied -2021' (vastgesteld op 24 juni 2021). Het perceel heeft daarin de bestemming 'Gemengd - 5' en de functieaanduiding 'kantoor'. Op onderstaande uitsnede van het geldende (tijdelijke) omgevingsplan is het projectgebied weergegeven.

De geldende functie maakt het gebruik als maatschappelijke voorziening, dienstverlening en kantoor bij recht mogelijk. Het gebruik als woongebouw voor 43 appartementen is niet toegelaten op grond van de geldende functie. Het (tijdelijke) omgevingsplan bevat geen flexibiliteitsbepaling die kan worden toegepast op het project.



Uitsnede geldend (tijdelijk) omgevingsplan, projectgebied globaal ter plaatse van de markering, bron: Regels op de kaart

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

De transformatie van het pand naar 43 woningen (appartementen) is de nieuwe hoofdfunctie van het pand. Dit zal op termijn ook vertaald worden in het omgevingsplan. De huisvesting van asielzoekers in dat appartementengebouw betreft een tijdelijke situatie. De aanvraag bestaat daarmee dus uit een tijdsgebonden deel (de verbouwing voor de huisvesting van asielzoekers voor een periode van drie jaar) en een niet tijdsgebonden deel (de verbouwing tot 43 permanente appartementen). Het project betreft verder een concreet (ver)bouwplan voor zowel het permanente als het tijdelijke deel. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is voor dit project de meest passende procedure. Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om af te wijken van het omgevingsplan door een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (verder kortweg Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl. In dit geval heeft de gemeenteraad daarbij een adviesrecht waarvan de raad ook gebruik zal maken.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving zoals het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op het gebied van woningbouw of de tijdelijke huisvesting van asielzoekers. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4. Voorbereiding en participatie

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

4.1 Verkenningfase

Binnen de gemeente Doetinchem is op kort termijn behoefte aan extra opvangplekken voor asielzoekers. De gemeente, het Centraal Orgaan Asielzoekers (verder kortweg COA) en de initiatiefnemer zijn daarom met elkaar in overleg gegaan over de verbouwing van het onderhavige pand voor het tijdelijk huisvesten van asielzoekers.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer bij de gemeente aangegeven het gebouw te willen transformeren naar een woongebouw. Dit om kwalitatief hoogwaardige maar ook betaalbare appartementen te realiseren. Verder heeft de initiatiefnemer aangegeven behoefte te hebben aan huisvesting voor arbeidsmigranten. De initiatiefnemer en het college van burgemeester en wethouders hebben dit deel van het initiatief (informeel) getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders die hiervoor gelden. Hieruit blijkt dat het gemeentelijke beleid onder voorwaarden zowel ruimte biedt voor de transformatie naar woningen als de huisvesting van arbeidsmigranten.

De onderhavige aanvraag heeft enkel betrekking op de permanente verbouwing van het pand naar 43 appartementen en de tijdelijke huisvesting van asielzoekers.

4.2 Participatie omgeving

In dit project hebben het college van burgemeester en wethouders, het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) en de initiatiefnemer samengewerkt als het gaat om de communicatie en de participatie. In overleg met het COA en de initiatiefnemer heeft het college van burgemeester en wethouders een communicatieplan opgesteld.

Op basis van dit communicatieplan zijn onder meer omwonenden via verschillende kanalen geïnformeerd over het project:

- Op 26 augustus is een brief aan omwonenden verstuurd. Hierin is men geïnformeerd over de plannen, is een samenvatting gegeven van de meest gestelde vragen en antwoorden, en is men uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten op 2 en 3 september;
- 27 augustus 2024: een persbericht van de gemeente over de functiewijziging van het gebouw ten behoeve van 100 asielzoekers (waarvan 50 AMV-ers) voor een periode van drie jaar met aansluitend de huisvesting van 125 arbeidsmigranten.
- Op 2 september 2024 heeft de informatiebijeenkomst plaatsgevonden en op 3 september heeft de online informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten konden geïnteresseerden informatie krijgen over het project en vragen stellen over de plannen.
- De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in een participatieverslag d.d. 6 september 2024 (zie bijlage 4). Samengevat werden door de insprekers de volgende zorgpunten genoemd c.q. suggesties gedaan:
 - Ontevredenheid over het participatieproces;
 - De voorkeur om de besluitvorming over asielzoekers en arbeidsmigranten te splitsen;
 - Geen problemen met tijdelijke opvang asielzoekers, wel met de permanente huisvesting van arbeidsmigranten;
 - Zorgen over de beschikbare buitenruimte bij het gebouw, deze zou niet passend zijn voor het aantal bewoners. Omwonenden geven aan te willen meedenken over de inrichting van de buitenruimte;
 - Omwonenden stellen een alternatief plan voor, waarbij het gebouw transformeert naar reguliere woningen i.p.v. de huisvesting van arbeidsmigranten.
- De gemeenteraad heeft op 26 september 2024 een besluit genomen over het vervolg. De gemeenteraad heeft daarbij:
 - Gevraagd om de omgevingsvergunning te splitsen in twee delen, te weten een deel voor de huisvesting van asielzoekers en een deel voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit betekent dat de initiatiefnemers twee afzonderlijke vergunningen moet aanvragen, en;
 - aangegeven dat de huisvesting van arbeidsmigranten wordt beperkt tot 3 jaar, waarna er eerst een evaluatie volgt. Uit de evaluatie moet blijken of de vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten verlengd kan worden;
- Op 21 oktober is een brief aan omwonenden verstuurd, waarin men is geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad.

Aan bovenstaande punten is gehoor gegeven door enerzijds het initiatief op te splitsen in twee delen en anderzijds door een externe gespreksleider in te zetten om het

participatieproces (communicatie met omwonenden en aanliggende eigenaren) zorgvuldiger op te pakken.

Splitsen van de aanvraag omgevingsvergunning

In augustus 2024 was het voornemen om één vergunningaanvraag in te dienen voor zowel de tijdelijke huisvesting van asielzoekers als de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. Op basis van de reacties van omwonenden en de reactie van de gemeenteraad is besloten de aanvraag te splitsen.

De suggestie van de omwonenden om het gebouw te verbouwen tot reguliere woningen is door de initiatiefnemers overgenomen. Op basis van de (bouwtechnische) kenmerken van het pand en het gemeentelijke woningbouwbeleid is gekozen voor een verbouwing naar 43 betaalbare appartementen. Door de aanwezige lift zijn deze appartementen ook levensloopbestendig. Daarbij zal het gebouw eerst tijdelijk verbouwd worden voor de huisvesting van asielzoekers.

Deze omgevingsvergunning betreft uitsluitend de verbouwing van het gebouw naar 43 permanente appartementen en de tijdelijke huisvesting van asielzoekers. Het huisvesten van arbeidsmigranten maakt geen deel uit van de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

Externe gespreksleider inzetten in het participatieproces

De gemeente, het COA en de initiatiefnemers hebben besloten het eerder opgestelde communicatieplan te herzien. Daarbij is gekozen voor de inzet van een gespreksleider die met alle direct betrokken in gesprek ging. Het doel was te verkennen of er tot een oplossing gekomen kon worden die door alle betrokkenen gedragen kon worden.

De extern gespreksleider heeft in de periode van eind januari 2025 tot begin maart 2025 gesprekken gevoerd met zowel de omwonenden, naastgelegen bedrijven, de initiatiefnemers, het COA als het college van Burgemeester en Wethouders.

Naar aanleiding van deze gesprekken is door de gespreksleider een terugkoppeling gegeven aan de gemeente en initiatiefnemers. Vervolgens zijn aanpassingen verwerkt in de plannen.

De uitkomsten van de gesprekken die de gespreksleider heeft gevoerd zijn verwerkt in een samenvattend verslag (zie bijlage 6). Dit verslag is gedeeld met alle betrokkenen. Vervolgens is door de gespreksleider op 9 april 2025 hierover gesproken met de vertegenwoordigers van de omwonenden. De vertegenwoordigers van de omwonenden hebben daarna op 28 april 2025 schriftelijk aangegeven niet tevreden te zijn over het proces en de uitkomsten van dat proces. Daarbij hebben zij aangegeven niet langer mee te werken aan gesprekken met de externe gespreksleider en dat ze ook geen behoefte hebben aan overleg met de initiatiefnemers.

Het participatieproces heeft geleid tot aanpassing van de plannen. In bijlage 10 is door initiatiefnemers uiteengezet wat de aanpassingen zijn als gevolg van het participatieproces (het betreft een inhoudelijke toelichting). Door de gespreksleider is in april 2025 aan zowel een naburige eigenaar als aan de vertegenwoordigers van de buurt aangeboden om rechtstreeks met de initiatiefnemers in gesprek te gaan over de uitkomsten van het proces en het aangepaste plan. Dit voorstel om in gesprek te gaan is zowel mondeling als via e-mail gedaan en voorafgaand aan de mededeling van de vertegenwoordigers van de buurt dat zij niet langer in gesprek wilden. Van dit voorstel voor een rechtstreeks overleg is geen gebruik gemaakt.

De informatievoorziening en de gesprekken onder leiding van de gespreksleider hebben plaatsgevonden voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning en de daaruit volgende formeel te nemen stappen. Deze formele stappen bestaan uit een adviesrecht van de gemeenteraad en het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning, waarbij het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verleent. De formele stappen in de procedure zijn benoemd in paragraaf 8.2.1.

5. Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Project-specifiek

Met het project wordt de verbouwing tot 43 appartementen en de tijdelijke huisvesting van asielzoekers gerealiseerd. Deze ontwikkeling is niet direct te koppelen aan één van de maatschappelijke opgaven die genoemd zijn in de NOVI. Echter, het tijdelijk huisvesten van asielzoekers past bij de huidige maatschappelijke opgave van gemeenten om mensen die gevlucht zijn op te vangen en onderdak te bieden. Met de opvang worden overige opvanglocaties in het land, die overvol zitten, ontlast. De verbouwing tot 43 betaalbare appartementen past binnen de nationale doelstellingen met betrekking tot woningbouw. Met de ontwikkelingen binnen het projectgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er Rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel

bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Project-specifiek

Ter plaatse van projectgebied gelden geen instructieregels vanuit de AMvB's die relevant zijn voor het project. Het project is functioneel kleinschalig en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de landelijke instructieregels.

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

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

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

Uitvoering beleid

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

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

Project-specifiek

De omgevingsvisie bevat geen beleid voor de huisvesting van asielzoekers. In de omgevingsvisie is aangegeven dat de transformatie van leegstaande bebouwing de voorkeur heeft boven de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe woonlocaties (p. 51). Dit project geeft uitvoering aan deze beleidskeuze van de provincie.

De uitgangspunten van de omgevingsvisie, inclusief de themakaarten, zijn verwerkt in de provinciale omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is in paragraaf 5.2.2 toegelicht. In die paragraaf is toegelicht dat het project aansluit op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Op 1 mei 2024 is de meest actuele versie van de provinciale omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede

balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Project-specifiek

Het projectgebied ligt in de stad Doetinchem en heeft in de omgevingsverordening de volgende aanduidingen:

I. 'Gelderse streek Achterhoek':

Artikel 5.34 bevat een instructieregel met betrekking tot de kernkwaliteiten en de ontwikkeldoelen voor het landschap. In de bijlage bij dit artikel is aangegeven dat het accent van deze instructieregel ligt op het buitengebied. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van steden en dorpen. Dit project ligt in bestaand stedelijk gebied en heeft geen invloed op de door de provincie aan deze instructieregel gekoppelde kernkwaliteiten en/of ontwikkeldoelen.

II. 'Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied':

In artikel 5.78 is een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het uitbreiden van de glasopstand (kassen) bij een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied. Het onderstaande project heeft betrekking op een bestaand pand dat geen bestaand glastuinbouwbedrijf is.

III. 'werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland':

Deze aanduiding is gekoppeld aan regels voor het instellen van een faunabeheereenheid en de taken van die beheereenheid n.a.v. een faunabeheerplan. Dit betreft een uitvoeringstaak van de provincie op het gebied van beheer en onderhoud en géén instructieregel.

Verder is in de omgevingsverordening de omgevingswaarde 'wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel: waarde staat in regeltekst' toegekend. De regels die aan deze omgevingswaarde zijn gekoppeld (artikel 3.11) omschrijft de kans op overstromingen en bevat een inspanningsverplichting voor het waterschap. Aan deze omgevingswaarde is geen instructieregel gekoppeld die relevant is voor het onderhavige project.

Voorts zijn in de provinciale verordening negen 'Activiteiten Ambtsgebied' toegekend aan het projectgebied:

1. Activiteit gereguleerd in de Omgevingsverordening Gelderland: hiermee zijn de begripsbepalingen uit de omgevingsverordening van toepassing verklaard op het projectgebied. In de omgevingsverordening zijn geen begripsbepalingen opgenomen voor de begrippen 'vluchteling' en/of 'asielzoeker'.
2. Badwaterbassin aanleggen of wijzigen Gelderland: in artikel 4.87 en 4.88 zijn regels opgenomen met betrekking tot badwaterbassins. In dit project is geen sprake van een badwaterbassin zodat deze regels niet van toepassing zijn.
3. Exploiteren zwemlocatie in Gelderland: in artikel 2.6 zijn verplichtingen opgenomen voor een houder van een zwemlocatie. Dit project betreft geen zwemlocatie zodat deze bepalingen niet van toepassing zijn.
4. Flora- en faunactiviteiten in Gelderland: in paragraaf 4.2.1 zijn regels opgenomen ten aanzien het beschermen van soorten. In deze regels zijn uitzonderingen opgenomen op het verbod om beschermde soorten bijvoorbeeld te verstoren of te doden. Er zijn gevallen benoemd waarin deze activiteiten vergunningvrij zijn, zoals bij het saneren van asbest en bepaalde landbouwactiviteiten. Deze gevallen doen zich bij dit project niet voor zodat deze bepaling omtrent vergunningvrije flora- en fauna-activiteiten hier niet van toepassing zijn.
5. Geitenhouderij activiteiten in Gelderland: in paragraaf 4.4.5 van de regels zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op de geitenhouderij. Die bepalingen zijn niet van toepassing op dit project omdat het geen geitenhouderij betreft.
6. Graven in verontreinigde bodem in Gelderland: in paragraaf 4.4.2 van de regels van de omgevingsverordening staan bepalingen met betrekking tot het saneren van de bodem. Bij dit project is daarvan geen sprake zodat deze bepalingen niet van toepassing zijn.
7. Jachtgeweeractiviteit in Gelderland: in artikel 2.4 en artikel 4.14 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de jacht. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op dit project.

8. Ontgrondingsactiviteiten in Gelderland: afdeling 4.5 van de regels heeft betrekking op ontgrondingsactiviteiten. In dit project vinden geen ontgrondingsactiviteiten plaats.
9. Vellen en beheren van houtopstanden in Gelderland: paragraaf 4.2.2 van de regels bevat bepalingen met betrekking tot houtopstanden. In dit projectgebied is geen sprake van een houtopstand in de zin van deze regels.

Op grond van de omgevingsverordening moeten ruimtelijke ontwikkelingen nader worden onderbouwd met betrekking tot het thema 'klimaatadaptatie'. De uitwerking van klimaatadaptatie is in paragraaf 6.10.4 verder toegelicht. Het provinciale woonbeleid is verwerkt in de regionale woonagenda. Dit aspect is in paragraaf 5.3.2 verder toegelicht. De omgevingsverordening bevat voor het overige ook geen voor dit project relevante instructieregels.

De omgevingsverordening bevat geen instructieregels die van toepassing zijn op het onderhavige project. Dit betekent dat het aan de gemeente is om een afweging te maken in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

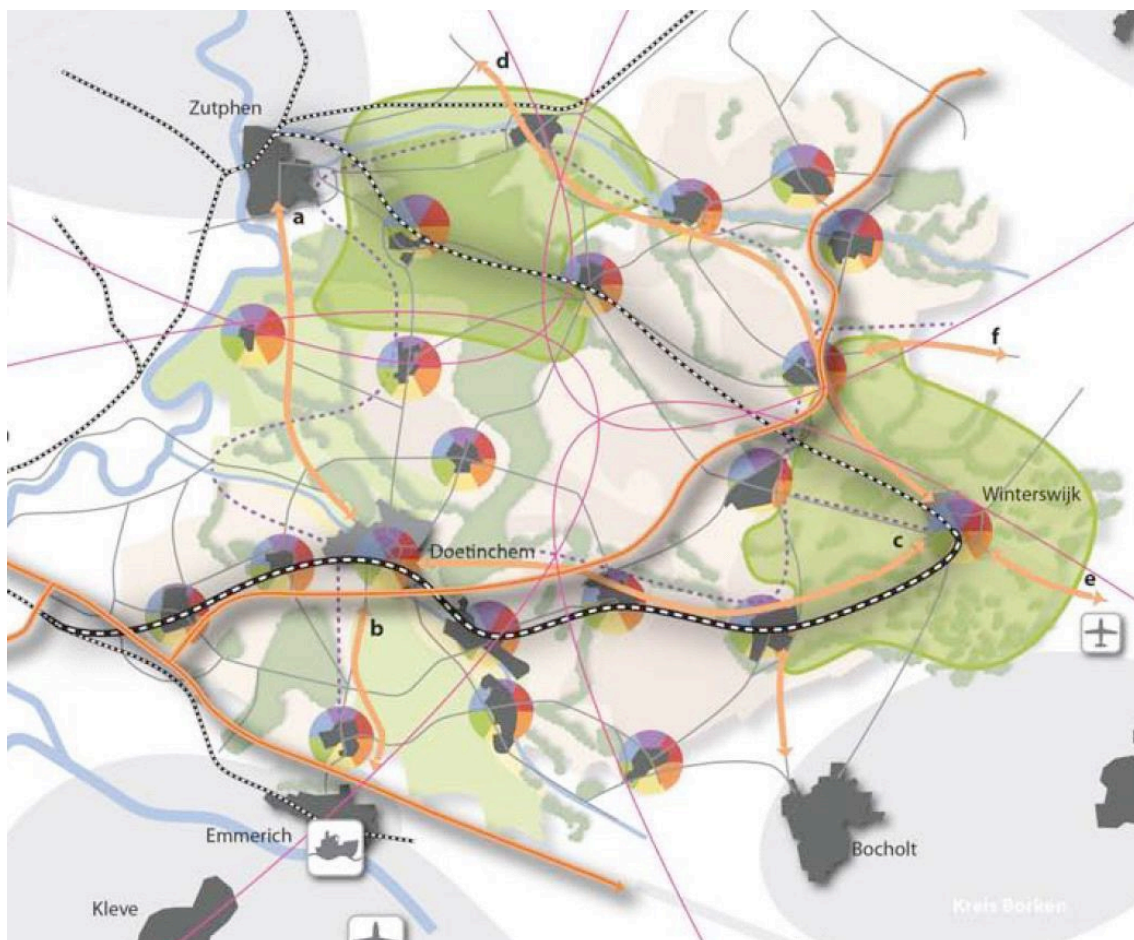
5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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



Visiekaart Achterhoek (bron: Regionale structuurvisie Achterhoek 2012)

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

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

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

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Uift /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

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

Project-specifiek

Landschap

Het project betreft enkel in pandige werkzaamheden en de plaatsing van een brandtrap. Het project heeft geen relevant effect op de uitstraling van de omgeving. Het plaatsen van de brandtrap is getoetst op het aspect welstand en is daarop akkoord bevonden. Doordat in de omgeving verschillende functies en woningen aanwezig zijn, is het gebruik van een woongebouw passend in de omgeving.

Infrastructuur

Voor de bereikbaarheid van het woongebouw wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Deze infrastructuur is ook ruim toereikend voor het beoogde gebruik.

Dorpenlandschap

Het thema 'dorpenlandschap' heeft betrekking op de vestiging en concentratie van voorzieningen. Het doel is om overaanbod in de regio of concurrentie (qua vestigingsplaats) tussen gemeente te voorkomen. Dit project betreft het realiseren van een woonfunctie en heeft daarmee geen betrekking op voorzieningen in de zin van de regionale structuurvisie.

5.3.2 Regionale Woonagenda 2023–2030

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

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

Project-specifiek

In de Achterhoek geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen voor bijvoorbeeld jonge huishoudens, starters en ouderen. De samenwerkende gemeenten in de regio werken daarom aan de bouw van betaalbare en toegankelijke woningen streven ernaar de woningvoorraad de komende jaren fors uit te breiden. Dat betekent dat elke gemeente naast het voorzien in de eigen behoefte haar bijdrage levert op het gebied van betaalbare woningen en de huisvesting aandachtsgroepen (in dit geval asielzoekers).

Doordat op de reguliere woningmarkt nauwelijks woningen beschikbaar zijn, moet worden gekeken naar alternatieve oplossingen. Het transformeren van een leegstaand kantoor naar een woongebouw met betaalbare koop- en/of huurwoningen is daar een goed en gewenst voorbeeld van. Er wordt in dit project gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, waardoor betaalbare woningen op termijn worden toegevoegd aan de voorraad. De tijdelijke huisvesting van asielzoekers gaat daarbij niet ten koste van de bestaande woningvoorraad. Met de tijdelijke huisvesting van asielzoekers worden andere opvanglocaties in het land, die overvol zitten, ontlast.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

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

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

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

Project-specifiek

Het project voldoet aan de waterschapsverordening. Het project raakt geen specifieke onderdelen van de verordening. Het gaat om een ander feitelijk gebruik van een bestaand pand. De oppervlakte aan verharding neemt niet toe door dit project, waardoor er geen nadere afweging t.a.v. het infiltreren of bergen van hemelwater gemaakt hoeft te worden. Voor het afvoeren van vuil water wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluiting. Verdere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022–2027

Standaardtekst:

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

- **Klimaatrobuust gebied**

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

- **Veilig gebied**

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire Economie en Energietransitie**

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

- **Gezonde leefomgeving**

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te

bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en –buiten bevordert.

Project-specifiek

Ten aanzien van het project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Verdere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

Weging van het waterbelang.

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

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

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

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

1. Omschrijf het huidig watersysteem;
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het projectgebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;

3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobuust is.

Project-specifiek

Voor de uitvoerbaarheid van het project is de digitale watertoets ingevuld. De uitkomst van de digitale watertoets is weergegeven in bijlage 1. Gezien de aard en ligging van het project zijn er geen bijzondere aandachtspunten, anders dan de verwerking van vuilwater. Dit aspect betreft het gemeentelijke riool en wordt met de gemeente afgestemd.

Het project is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt naar paragraaf 6.10.4 verwezen.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

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

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

Het gaat om de volgende opgaven:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. Deze opgave is gebaseerd op de woonvisie die in april 2023 is vastgesteld;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone (omgeving rond station Doetinchem, eerder bekend onder de naam 'stationsgebied');

- Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.

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

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

Project-specifiek

Het realiseren van betaalbare en kwalitatief goede appartementen past binnen de woonambities van de gemeente Doetinchem en het thema 'woongemeente voor iedereen' en de overkoepelende ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners. In de omgevingsvisie van gemeente Doetinchem wordt niet specifiek ingegaan op (tijdelijke) huisvesting van asielzoekers. Voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers speelt een belangrijk maatschappelijk belang. Dit aspect is in paragraaf 5.5.3 toegelicht.

5.5.2 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023–2036

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023–2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

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

2. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt

gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

3. Een passende woning voor iedereen.

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

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

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot;
- 8% middenhuur, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen;
- 14% betaalbare koopwoningen, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen;
- 17% betaalbare koopwoningen, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen;
- 33% dure koopwoningen of dure huur.

Bij projecten van meer dan 20 woningen wordt aan dit beleid getoetst, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een afwijking rechtvaardigt. Daarbij is het niet noodzakelijk dat de bovenstaande verdeling bij ieder project onverkort wordt toegepast. Het is dus goed denkbaar dat de doelstellingen door een combinatie van projecten gehaald worden. Ook is het denkbaar om bijvoorbeeld een project te maken met enkel betaalbare koopwoningen. Projecten van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangperiode.

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen

aan bij de nieuwe kaders. In de woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:

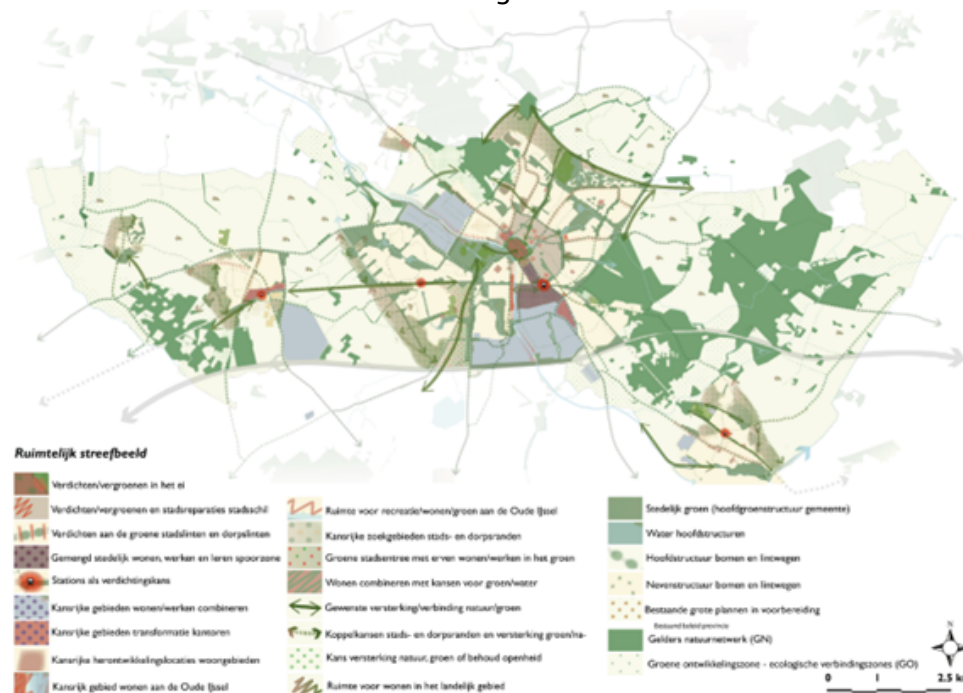
Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten,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

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

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

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



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

Project-specifiek

In de woonvisie wordt niet specifiek ingegaan op (tijdelijke) huisvesting van asielzoekers. Voor deze doelgroep speelt een belangrijk maatschappelijk belang. Dit aspect is in paragraaf 5.5.3 toegelicht.

De realisatie van 43 appartementen in een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied sluit naadloos aan bij de woningbouwdoelen. Het worden betaalbare woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens. Dit is een groeiende doelgroep die op dit moment slechts zeer beperkt bediend kan worden in de bestaande woningvoorraad. Ook draagt de transformatie van dit pand bij aan de wens om de woningvoorraad in de gemeente te laten groeien. Dit door de transformatie van een bestaand gebouw dus zonder nieuw ruimtebeslag.

Het plangebied is door de gemeente Doetinchem aangewezen als kansrijk gebied voor de transformatie van kantoren. Het realiseren van de tijdelijke opvang voor asielzoekers en de transformatie naar een woonfunctie sluit direct aan op die transformatiegedachte.

5.5.3 Maatschappelijke behoefte

In de afgelopen periode is er sprake van een flinke toename van het aantal asielzoekers in Nederland. Inmiddels is er landelijk een tekort aan opvanglocaties voor asielzoekers en/of asielzoekers. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (hierna: COA) kan haar wettelijke taak niet meer naar behoren uitvoeren en is daarom overgegaan op crisisnoodopvang.

Het COA is druk bezig met het zoeken naar nieuwe opvanglocaties. De Spreidingswet moet daarbij een stimulans zijn voor gemeenten om dit te faciliteren. Normaliter zijn dit trajecten die langere tijd duren. In de huidige situatie met een acute behoefte aan opvangplaatsen heeft het COA, in navolging van een oproep van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid (Brief d.d. 26 augustus 2021, Kenmerk: 2021-0000443472), een beroep op alle gemeenten in Nederland gedaan om gedurende een bepaalde tijd aan een aantal asielzoekers c.q. asielzoekers opvang te bieden. Zo ook aan de gemeente Doetinchem. Op humanitaire gronden en vanuit maatschappelijk oogpunt is de gemeente Doetinchem bereid een substantiële bijdrage te leveren aan de huisvesting van asielzoekers.

Het project betreft de transformatie van een kantoor naar een woongebouw. Daarbij worden op grond van deze vergunning 43 appartementen permanent vergund. De vraag naar woningen en zeker ook naar betaalbare woningen is onverminderd groot. Het woongebouw geeft daarbij de ruimte om asielzoekers tijdelijk te huisvesten. Met de tijdelijke huisvesting worden de overige opvanglocaties van het COA in ons land, die overvol zitten, ontlast.

5.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5.6 Omgevingswaarden

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

6. Omgevingsaspecten

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

6.1 Geluid

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

6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

6.1.2 Onderzoek

Met het project wordt een geluidsgevoelig gebouw (woonfunctie) gerealiseerd. Voor de uitvoerbaarheid van het project is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is in bijlage 2 weergegeven.

In dit geval krijgt het gebouw een woonfunctie in de vorm van een woongebouw. Hiervoor geldt een standaardwaarde van 53 dB en een maximale waarde van 70 dB voor binnenstedelijke situaties. Nabij het projectgebied liggen de geluidsbronnen de Terborgseweg, Oostelijke Randweg, Bedrijvenweg, Lijsterbeslaan, Acacialaan en de Fabriekstraat die het projectgebied belasten.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege alle relevante wegen de gezamenlijke gevelbelasting maximaal 51 dB bedraagt. De standaardwaarde en de maximale waarde worden niet overschreden. Verder onderzoek naar maatregelen of verbetering van de zijn daarom niet noodzakelijk.

6.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

6.2 Luchtkwaliteit

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

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

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

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

6.2.2 Onderzoek

Voor de bestaande luchtkwaliteit van het projectgebied is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd op 2 september 2024.¹ Hieruit blijkt dat in en rondom het projectgebied geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een omgevingswaarde uit artikel 2.1a gelezen in combinatie met artikel 2.3 tot en met 2.8 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Voor dit aspect is uitgegaan van de 43 te vergunnen appartementen omdat de verkeersgeneratie daarvan groter is dan die voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers.

Wat betreft de invloed van het project op de luchtkwaliteit is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) van toepassing. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het (Bkl). De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een woongebouw met 43 woningen in de vorm van appartementen. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. Dit project blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit project. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van maximaal 5,4 voertuigbewegingen per appartement (koopappartement goedkoop, schil, matig stedelijk) voor een totaal van 232,2 voertuigbewegingen per dag. Het CROW kent ook een categorie 'kleine eenpersoonswoningen' met een veel lagere verkeersgeneratie van 2,1 voertuigbewegingen per woningen per dag. Gezien de aard, grootte en ligging nabij OV-haltes (waaronder een treinstation) van de appartementen is de verwachting dat het aantal voertuigbewegingen dan ook lager zal liggen dan nu is gehanteerd in de worst-case benadering voor het aspect luchtkwaliteit. Omdat het een woonfunctie betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

¹ www.atlasleefomgeving.nl is een website die in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de provincies is gemaakt en wordt beheerd. Deze website bevat actuele informatie over onder meer luchtkwaliteit voor locaties in Nederland.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		232,2
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel NIBM tool (bron: Rijkswaterstaat)

6.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

6.3 Geur

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

6.3.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.3.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Op dat bedrijventerrein zijn onder meer de bedrijven Intersnack Nederland BV en Partner in Pet Food gevestigd. Deze bedrijven hebben een geuremissie. Het projectgebied ligt niet in een milieuzonering van een van deze bedrijven met betrekking tot het aspect geur. Dit betekent dat de geuremissie van deze bedrijven geen belemmering vormt voor dit project. Omgekeerd vormt dit project geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn ook geen agrarische bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ongeveer 1,5 km afstand. Het projectgebied voldoet ruimschoots aan de richtafstanden van omliggende agrarische bedrijven. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geur.

6.3.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

6.4 Trillingen

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

6.4.1 (Wettelijk) kader

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

6.4.2 Onderzoek

Op ongeveer 300 m ten noorden van het projectgebied is de spoorweg Doetinchem – Winterswijk gelegen. Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 m vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op.

Doordat het projectgebied buiten de zone van 100 m afstand van de spoorweg ligt, worden geen negatieve effecten met betrekking tot trillingen van spoorwegen verwacht.

6.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

6.5 Bodemkwaliteit

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

6.5.1 (Wettelijk) kader

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

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

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;

- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en –aantastingen.

6.5.2 Onderzoek

Het project betreft een transformatie van een kantoorpand naar een woonfunctie. Op het perceel hebben geen bodemvervuilende activiteiten plaatsgevonden. Met het project vinden geen bodemingrepen plaats. Het buitenterrein wordt gebruikt voor onder meer parkeren. Activiteiten zoals een moestuin vinden niet plaats. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

6.5.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

6.6 Mobiliteit en parkeren

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

6.6.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Dit betekent dat een afweging op dit gebied aan het bevoegde gezag is. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

6.6.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Het projectgebied en de parkeerplaatsen worden voor auto's ontsloten via de Oostelijke Randweg en de Gezellenlaan. De verkeersgeneratie bedraagt tussen de:²

- 91 voertuigen per dag uitgaande van eenpersoonswoningen;
- 194 voertuigen per dag uitgaan van sociale huurappartementen, en;

² Op basis van CROW nr. 381, locatie 'schil centrum' en worst-case aan de bovenkant van de daarin genoemde range.

- 233 voertuigen per dag uitgaande van goedkope koopappartementen.

Ter vergelijking, de verkeersgeneratie van het bestaande kantoor met een oppervlakte van 2664 m² bedraagt:³

- 245 voertuigen per dag voor een kantoor zonder baliefunctie, en;
- 335 voertuigen per dag voor een kantoor met baliefunctie.

De verkeersgeneratie neemt daarmee niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Voor de ontsluiting zijn dan ook geen extra maatregelen nodig. Het verkeer ten behoeve van het woongebouw kan zonder verkeerskundige maatregelen worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur. De inrit voor auto's van en naar de Terborgseweg wordt afgesloten. Dit wordt gedaan door het plaatsen van een paal. Hierdoor blijft deze inrit wel beschikbaar voor hulpdiensten bij calamiteiten, maar is deze verder alleen geschikt voor fietsers en voetgangers. De huidige wegenstructuur is ruim voldoende voor het ontsluiten van het autoverkeer via de Gezellelaan.

Parkeren

Op grond van deze omgevingsvergunning worden 43 kleine appartementen gerealiseerd. Dit betekent dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplekken. Dit gebeurt aan de hand van het gemeentelijke parkeerbeleid zoals verwoord in de 'Nota parkeernormen 2024'. In deze nota wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende gebruiksfuncties. Binnen de functie wonen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen woningen en de plek waar deze woningen staan.

In het onderhavige project gaat het om kleine appartementen van gemiddeld circa 37 m².⁴ Het zijn daarmee relatief kleine woningen. Deze liggen in het gebied 'schil/overloop'. In de Nota parkeernormen 2024 zijn verschillende woningcategorieën opgenomen die van toepassing zouden kunnen zijn op dit project:

- De categorie appartement goedkoop koop. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 1,4 per woningen.
- De categorie appartement midden/goedkoop huur, met een parkeernorm van 1,2 per woning.
- De categorie tiny house, met een parkeernorm van 0,6 per woning.

In het pand worden 43 appartementen gerealiseerd. De kleinste betreft een studio van circa 27 m² (dit zijn er 4). De grootste hebben een oppervlakte van circa 44 m² (dit zijn

³ Op basis van CROW nr. 381, locatie schil centrum en worst-case op basis van de bovenkant van de range.

⁴ De grootste appartementen hebben een oppervlakte van 44,8 m², de kleinste is een studio van 26,8 m².

er 8). De overige appartementen hebben een oppervlakte van circa 37 m² (dit zijn er 31). In dit project is sprake van een mix van woningen kijkend naar de oppervlaktes. De vraag is welke parkeernorm in dit zeer specifieke geval het meest passend is. Als we kijken naar de verschillende typen woningen zoals genoemd in het parkeerbeleid, dan is het beeld als volgt:

- De gemeente Doetinchem heeft een beleidskader vastgesteld voor tiny houses.⁵ Daarin is aangegeven dat deze een oppervlakte hebben tussen de 22 m² en 36 m². Het oppervlak van een groot aantal appartementen is vergelijkbaar met dat van een tiny house. Binnen het gemeentelijke beleid is aangegeven dat tiny houses specifiek grondgebonden zijn. Dat is in dit geval niet zo omdat het om appartementen gaat.
- Alle appartementen zijn aan te merken als goedkope koop of goedkope huur. In het parkeerbeleid wordt voor de parkeernorm onderscheid gemaakt tussen koop en huur, te weten 1,4 voor goedkope koop en 1,2 voor goedkope huur. Gemiddeld is dit een norm van 1,3 per woning.

Dit project heeft heel specifieke kenmerken die vragen om een specifieke afweging. Gezien de grootte en de prijsklasse van de woningen ligt het voor de hand om voor de onderkant van de range te kiezen qua parkeernorm. Omdat het strikt genomen geen tiny houses zijn in de zin van het gemeentelijke beleid, is de norm daarvoor echter niet helemaal passend.⁶ Er is daarom gekozen voor een norm die het gemiddelde is van de bovenkant van de range (goedkope koop met een norm van 1,4) en de onderkant van de range (tiny houses met een norm van 0,6). Dit levert een parkeernorm op van 1,0 parkeerplek per woning.

Dit betekent dat er voor de 43 appartementen 43 parkeerplekken nodig zijn. Op dit moment zijn er 58 parkeerplekken aanwezig. Vanwege het vergroten van de gezamenlijke berging en enkele aanpassingen in de buitenruimte blijven er daar na realisatie van het project nog 56 van over. Dit betekent dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en er sprake is van een surplus van 13 plekken. Het project voldoet daarmee aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Voor het tijdelijke gebruik door asielzoekers geldt dat deze mensen doorgaans niet over een auto beschikken. De parkeervraag zal voor dat gebruik beperkt blijven tot de

⁵ Zie: <https://www.doetinchem.nl/tiny-houses-voorwaarden-voor-realisatie> .

⁶ CROW publicatie 381 noemt de categorie 'eenpersoons huishoudens, al dan niet grondgebonden' met ook een parkeernorm van 0,6. Dit sluit aan bij de gemeentelijke norm voor tiny houses en vormt daarmee een aanknopingspunt voor de hier toe te passen norm.

auto's van medewerkers en begeleiders van het COA. De parkeervraag zal voor dat gebruik dan ook veel lager zijn dan de hiervoor aangegeven 43 plekken.

Het gemeentelijke parkeerbeleid bevat geen parkeernorm voor fietsparkeren bij een woonfunctie. De initiatiefnemers kiezen er echter voor om een ruime (overdekte) gemeenschappelijke berging te realiseren die ook gebruikt kan worden voor fietsparkeren. Met deze gemeenschappelijke berging wordt voldaan aan artikel 4.172 lid 2 Bbl als het gaat om de eisen voor bergingen.

6.6.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

6.7 Omgevingsveiligheid

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

6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een

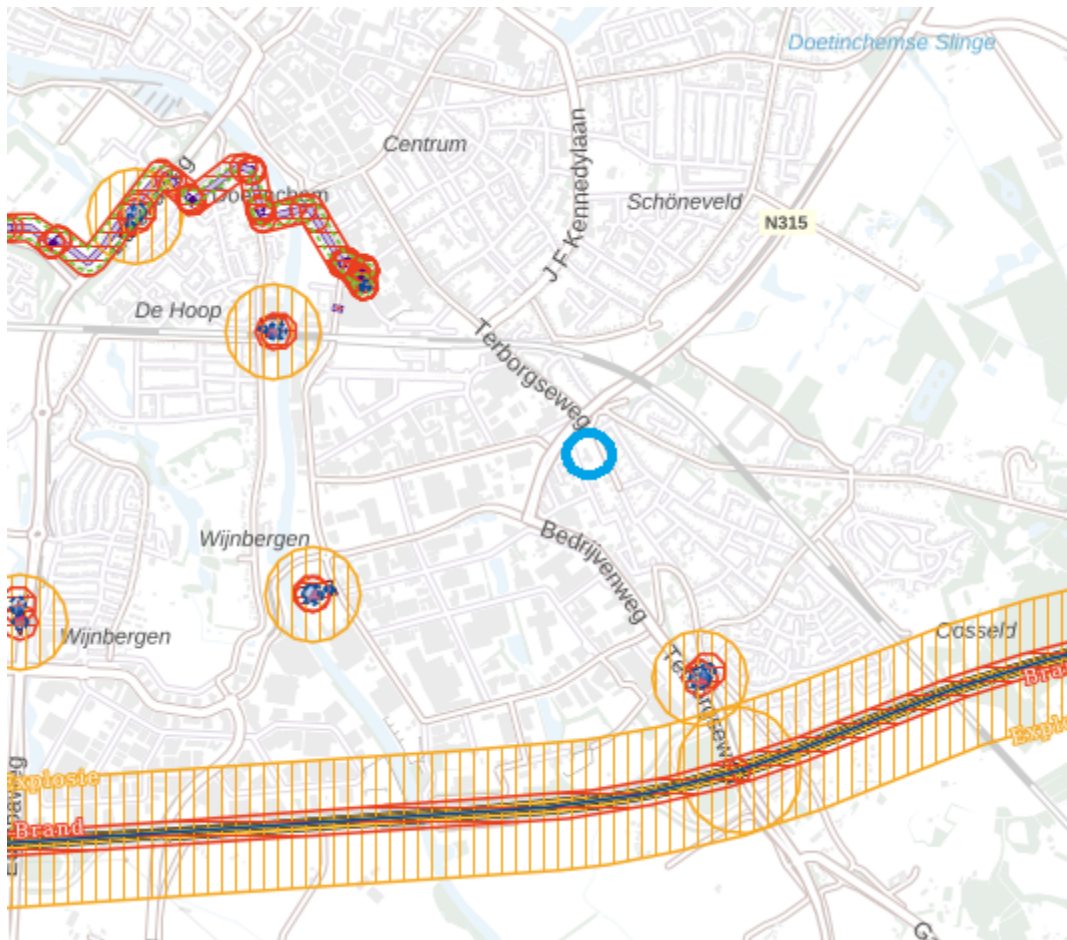
aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

6.7.2 Onderzoek

Aan de hand van de Atlas leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Atlas leefomgeving weergegeven.



Uitsnede Atlas leefomgeving, projectgebied blauw aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Zoals uit bijgevoegde afbeelding blijkt, ligt het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risico van een risicobron. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico.

Het projectgebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden. Advies van de veiligheidsregio is voor dit project niet wettelijk verplicht en ook niet nodig. Wel heeft er voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning voor dit project afstemming plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG).

6.7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid.

6.8 Natuur

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

6.8.1 (Wettelijk) kader

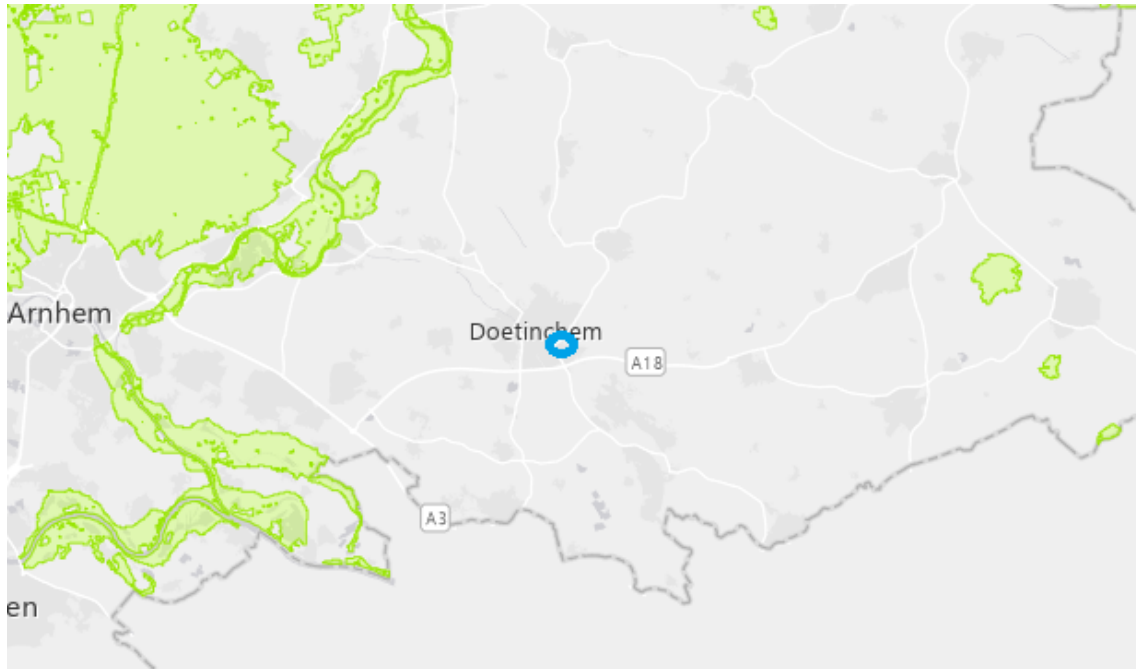
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming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

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

6.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website <https://www.natura2000.nl/gebieden> geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website is weergegeven dat in de directe omgeving van het projectgebied geen Natura-2000 gebieden zijn gelegen.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden>)

Op de bijgevoegde uitsnede is weergegeven dat op ongeveer 12,5 km ten westen van het projectgebied het Natura 2000-gebied Rijntakken is gelegen. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Voor de uitvoerbaarheid van het project is een Aeries berekening uitgevoerd. De volledige rapportage van de Aeries berekening is weergegeven in bijlage 3

Het projectgebied ligt op ongeveer 11,5 km afstand van het Duitse Natura 2000-gebied NSG Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung dat stikstofgevoelige habitats heeft. De overige stikstofgevoelige natura ligt verder weg van het projectgebied. Voor Duitse natura gelden soepeler grenswaarden (7,14 mol/ha/jaar) dan voor de Nederlandse. De stikstofdepositie is bepaald voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase.

Uit de berekeningen voor de aanlegfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Uit de berekeningen voor de beoogde gebruiksfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit project zijn daarmee uitgesloten. Bij deze berekening is niet uitgegaan van interne saldering. Voor dit project geldt daarmee géén vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Het project betreft de transformatie van een kantoorpand naar een woongebouw. Het betreft een inpassende verbouwing. De schil van het gebouw (dak, wanden, kozijnen) blijven hierbij ongewijzigd. Wel vinden de volgende werkzaamheden plaats in het pand (inclusief de daarbij horende aan- en afvoer van materiaal):

- Het plaatsen van binnenwanden;
- Afhangen van binnendeuren;
- Leggen van kabels en leidingen in het pad (inclusief ventilatiebuizen langs het plafond);
- Installeren van keukens;
- Installeren van badkamers en toiletten;
- Aanvoer van bouw materiaal;
- Afvoer van afval;
- Het plaatsen van een extra brandtrap aan de buitenzijde van het gebouw (aan de zijde van de Terborgseweg).

De uit te voeren werkzaamheden zijn, in relatie tot het bestaande gebouw en de relevante wetgeving, beoordeeld door een ecologisch deskundige (zie bijlage 5). Van de werkzaamheden zijn in dit geval enkel de ingrepen in de buitengevel van belang. Dit omdat deze gevels deels bestaat uit een spouwmuur met open stootvoegen. Dit betekent dat die delen van de gevel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De werkzaamheden aan de buitenzijde hangen in dit project direct samen met het plaatsen van een brandtrap aan de buitenzijde. Hiervoor worden enkele panelen verwijderd die worden vervangen door een deur. Het bestaande kozijn blijft hierbij intact. Deze ingreep vindt daarmee niet plaats ter plaatse van een potentiële verblijfsplaats voor vleermuizen. De brandtrap wordt vrijstaand opgesteld zodat geen ingreep plaatsvindt in de spouwmuur.

De conclusie is dat de te verrichten werkzaamheden niet leiden tot het beschadigen of verstoren van verblijfplaatsen van beschermde soorten dan wel het doden van exemplaren van een beschermde soort. Er is geen sprake van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit in de zin van artikel 5.1 lid 2 sub g Ow. Dit betekent dat het project uitvoerbaar is als het gaat om de soortenbescherming. Uiteraard geldt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel een zorgplicht zoals verwoord in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

6.8.3 Conclusie

Het plangebied ongeschikt is als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn voor deze soortengroep.

Het plangebied is geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Dit betreft de delen van de gevel met een spouwmuur met open stootvoegen. Er is door het project echter geen negatieve effecten voor de soortengroep vleermuizen. De aanwezigheid van overige niet vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en overige soortgroepen zoals reptielen en vissen is uitgesloten zodat ook voor die soortengroep geen negatieve effecten optreden. Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect natuur.

Wel gelden er een aantal algemene aanbevelingen voor de uit te voeren werkzaamheden:

- Voor de omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen bekend van o.a. egel, konijn en haas. Het is niet uitgesloten dat deze soorten gebruik maken van het plangebied. Voor deze, en andere algemene zoogdieren geldt dat er genoeg alternatieven in de omgeving aanwezig zijn of dat de mogelijkheden voor deze soorten op voorhand beperkt zijn. De geplande (ver)bouwwerkzaamheden worden uitsluitend in de bebouwing en op verharding uitgevoerd. Dergelijk terrein is ongeschikt als schuilplaats voor kleine zoogdieren.
- Voor de herinrichting van de buitenruimte is het noodzakelijk om deze werkzaamheden op een rustig tempo uit te voeren en in één richting, zodat eventueel aanwezige fauna tijd en ruimte heeft om een veilig heenkomen te zoeken. Met een bovenstaande werkwijze wordt voorkomen dat (jonge) dieren verwond of gedood worden.
- Voorkom aantasting of verstoring van bezette nesten van algemene broedvogels in bomen, en andere groenstructuren binnen invloedssfeer van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen. Laat bij twijfel altijd een broedvogelcheck uitvoeren. In de periode maart t/m augustus is de kans op broedgevallen het grootst, maar met name duiven kunnen tot ver buiten deze periode broeden.
- Voorkom lichtverstoring van foerageergebied van vleermuizen in de omgeving. Werk bij voorkeur uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang. Wanneer het onvermijdelijk is om verlichting toe te passen voorkom dan het beschijnen van bomen en beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter.

Naast het beschermen van bestaande ecologische waarden is voor dit project ook onderzocht of de biodiversiteit vergroot kan worden. Biodiversiteit is een term die we gebruiken om de rijkdom van de natuur aan te geven. Het gaat om de grote verscheidenheid in soorten van dieren, planten, leefgebieden en genen. De biodiversiteit staat wereldwijd onder druk. Er is in Nederland nog maar 15 procent over van de natuurlijke biodiversiteit. Het Europese gemiddelde is 40 procent. Er is een grote inspanning nodig om te zorgen voor herstel van de biodiversiteit. De gemeente

heeft evenals de Provincie Gelderland de ambitie om het natuurinclusief bouwen en ontwerpen toe te passen. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. Bijdragen aan herstel kan plaatsvinden op allerlei schaalniveaus. Door het inpassen van de juiste ecologische maatregelen kan elk plan of ontwikkeling bijdragen en ontstaan ecologische verbindingen en schakels waarmee overlevingskansen voor soorten worden vergroot.

Als het gaat om de inrichting van de buitenruimte bij het gebouw is daarom onderzocht of er maatregelen genomen kunnen worden die bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit. In dit geval gaat het om een buitenruimte in stedelijk gebied waar al diverse ruimteclaims op liggen:

1. Er moet voorzien worden in voldoende parkeerruimte;
2. Er moet een prettige buitenruimte/ tuin aangelegd worden voor in eerste instantie de asielzoekers en in tweede instantie de bewoners van de appartementen;
3. Er is ruimte nodig voor het bouwen van een buitenberging.

Deze bestaande ruimteclaims maken dat de mogelijkheden voor het vergroten van de biodiversiteit gezocht moet worden in het type beplanting dat wordt toegepast. Door te kiezen voor inheemse soorten die passen bij het gebied wordt de biodiversiteit bevordert. In bijlage 9A en 9B bij deze motivering is aangegeven welke soorten zullen worden toegepast in dit project.

6.9 Cultureel erfgoed

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

6.9.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

6.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Het project betreft een functiewijziging van een kantoorpand naar een woongebouw. Met het project vinden enkel inpandige bouwwerkzaamheden plaats. Doordat het pand geen cultuurhistorische waarde heeft, heeft het project geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter plaatse van het projectgebied geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3' ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelfunctie regelt dat voor bodemingrepen vanaf 100 m² en 30 cm diep archeologisch onderzoek nodig is. Met het project vinden geen bodemingrepen plaats groter dan 100 m², waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk is.

6.9.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultureel erfgoed.

6.10 Duurzaamheid

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

6.10.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt

gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

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

Circulariteit

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

Klimaatadaptatie

Het thema klimaatadaptatie kan worden opgedeeld in twee sub thema's: water en hitte. Bij water gaat het dan onder meer om het (voorkomen van) wateroverlast door neerslag (veel neerslag in korte tijd) en overstromende rivieren. Voor het kader voor water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 5). Bij het thema hitte gaat het met name om het leefklimaat voor mensen, zowel in gebouwen als in de (openbare) buitenruimte.

6.10.2 Onderzoek energietransitie

Dit initiatief betreft het wijzigen van het feitelijke gebruik van een bestaand pand. Het hergebruiken van een bestaand pand voor een nieuwe functie is een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Op de eerste plaats omdat op deze manier de nieuwe functie niet om een nieuw ruimtebeslag vraagt. Op de tweede plaats omdat op deze manier grondstoffen en energie bespaard worden omdat het bestaande pand wordt benut. Het pand heeft een gasaansluiting en die mag bij transformatie ook benut blijven worden. Het gebouw heeft al een energielabel A. Nader onderzoek of nadere maatregelen ten aanzien van de energietransitie zijn niet aan de orde. Omdat het een bestaand gebouw

is wordt aan de normen voor bestaande bouw getoetst. Dit betekent onder meer dat de BENG-normering niet van toepassing is.

6.10.3 Onderzoek circulariteit

Omdat het om hergebruik van een bestaand pand gaat is nader onderzoek naar het thema circulariteit niet aan de orde.

6.10.4 Onderzoek klimaatadaptatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. Het plangebied is voor een groot deel verhard door zowel het gebouw zelf als door de parkeerplaatsen. In dit project wordt een kantoor verbouwd tot woongebouw. Met het project wordt geen verharding toegevoegd.

Doordat geen verharding wordt toegevoegd en gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, is er geen negatieve invloed op de mogelijkheden voor de infiltratie, berging of afvoer van hemelwater. In het projectgebied is ook geen sprake van bestaande overlast door hemelwater bij hevige buien.

Het gebouw heeft een bestaande buitenzonwering. Deze blijft behouden en draagt bij aan het reguleren van de temperatuur in het gebouwen en aan een prettig binnenklimaat. Hoewel een aanzienlijk deel van het buitenterrein verhard is, heeft het gebouw ook de nodige groene buitenruimte in de vorm van een tuin. Deze tuin wordt heringericht zodat de bewoners deze kunnen benutten en hier op warme dagen verkoeling kunnen zoeken.

6.10.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect duurzaamheid.

6.11 M.e.r.-beoordeling

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

bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

6.11.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). De term ‘milieueffectrapportage’ (kortweg m.e.r.) ziet daarbij op het onderzoek. De uitkomst van dat onderzoek is een Milieu Effect Rapport (kortweg MER). In deze wetgeving wordt een onderscheid gemaakt tussen een m.e.r. voor een plan (zoals een omgevingsplan) en een m.e.r. voor een project (zoals een omgevingsvergunning). Daarbij is in sommige gevallen het doorlopen van een m.e.r. verplicht.

In dit geval gaat het om een project waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Op grond van artikel 16.43 Ow en artikel 1.6 Ob is een lijst met project-m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Dit is een gesloten lijst, behoudens enkele specifiek aangewezen besluiten.⁷ De lijst bestaat uit een tabel met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen benoemd waarin een project-m.e.r. verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen benoemd waarin een project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt;
- In kolom 4 zijn de besluiten genoemd die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit is sprake van één uniforme project-m.e.r.-beoordelingsprocedure. Deze procedure bestaat kortweg uit twee stappen. De eerste stap wordt genomen door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verstrekt een beschrijving van het project en de mogelijke milieueffecten van het project (zie art. 11.10 Ob). Deze beschrijving wordt de aanmeldnotitie genoemd. De tweede stap is de beoordeling van de milieueffecten door het bevoegde gezag (zie art. 11.11 Ob). Het bevoegd beslist binnen zes weken na ontvangst van de aanmeldnotitie of er (alsnog) een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet. De motivering van deze beslissing wordt opgenomen in het besluit ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het project.

⁷ Zie artikel 5.44 Ow (t.a.v. projectbesluiten), artikel 5.55 Ow (gemeentelijk project in een omgevingsplan) en artikel 11.8 Ob (t.a.v. milieubelastende activiteit, lozingsactiviteit, afvalwater of zuiveringstechnisch werk).

6.11.2 Onderzoek

Het project betreft een transformatie van een kantoorpand. Hierbij vindt een in pandige verbouwing plaats en wijzigt het feitelijke gebruik. Op grond van onderdeel J11 van bijlage V bij het omgevingsbesluit kan een dergelijk project een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zijn. Of dit zo is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, zoals de aard en de omvang van het voorziene project. De jurisprudentie over dit thema onder werking van de Wet milieubeheer geeft ook onder de Omgevingswet richting aan het beoordelen van de omstandigheden van het geval.

In dit geval is het aannemelijk dat het wijzigen van het feitelijke gebruik in combinatie met het wijzigen van het feitelijke gebruik geen stedelijk ontwikkelingsproject is in de zin van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.⁸ Verschil met de wetgeving zoals die gold tot 1 januari 2024 is dat er geen drempelwaarden meer worden toegepast. Dit laat mogelijk ruimte voor een andere interpretatie van het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' dan voor die tijd gebruikelijk was.⁹ Om die reden is er in dit geval voor gekozen om aan te nemen dat dit project een stedelijk ontwikkelingsproject is.

Conclusie

Deze onderbouwing is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning en moet tevens als aanmeldnotitie worden gezien. In deze onderbouwing en de aangehechte stukken is een omschrijving gegeven van de fysieke kenmerken van het project en de locatie. Tevens is een beschrijving gegeven van de milieueffecten. Hieruit volgt dat er geen aanzienlijke milieueffecten optreden als gevolg van dit project. Het bevoegde gezag kan op basis hiervan besluiten dat geen project-m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte

⁸ Zie b.v. ABRvS 17 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2394.

⁹ Onder de oude wetgeving werd aan de hand van de drempelwaarden aangenomen dat het om een grootschalige integrale gebieds(her)ontwikkeling moest gaan. Het lijkt aannemelijk dat dit nu ook nog zo is, maar dit staat vooralsnog niet vast.

programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.12.1 (Wettelijk) kader

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

6.12.2 Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling

Met het project wordt een kantoorpand verbouwd tot een woongebouw met 43 appartementen. Het gaat om een functieverandering met een oppervlakte (BVO) van circa 2.664. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in het beginsel sprake als het project meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Het project betreft het realiseren van 43 appartementen binnen bestaande bebouwing. Met het project wordt geen extra bebouwing toegestaan. In paragraaf 5.5.3 en 5.5.4 is

de behoefte aan het woongebouw toegelicht. Daarnaast ligt het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied. Het project betreft daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder duurzame verstedelijking.

6.12.3 Conclusie

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

6.13 *Milieubelastende activiteiten*

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

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

6.13.1 (Wettelijk) kader

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

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

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.13.2 Onderzoek

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Bij het realiseren van nieuwe functies wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving worden belemmerd in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie.

Het projectgebied ligt langs een doorlopende weg in Doetinchem. In de directe omgeving van het projectgebied zijn onder meer een polikliniek van het Slingeland Ziekenhuis (dermatologie), een school, diverse maatschappelijke functies, kantoren en woningen gelegen. Door de aanwezigheid van de verschillende functies is sprake van een gemengd gebied.

Voor de direct omliggende inrichtingen geldt maximaal de bedrijfscategorie 2. Voor de bedrijfscategorie 2 geldt in gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m.

Omdat de inrichtingen op meer dan 10 m afstand liggen, vormt het project geen beperkingen in het kader van bedrijven- en milieuzonering.

Ten westen van het projectgebied ligt aan de overzijde van de Oostelijke Randweg en de Bedrijvenweg het bedrijventerrein Verheulsweide. Op dit bedrijventerrein zijn

bedrijven tot en met een bedrijfscategorie 4.2 toegestaan. In de kern van het bedrijventerrein zijn bedrijven met een hogere bedrijfscategorie toegestaan dan aan de rand van het bedrijventerrein. Doordat de bedrijven met een hogere bedrijfscategorie op grotere afstand van het projectgebied liggen, ligt het projectgebied niet in één van de bedrijfs- en milieuzoneringen van de bedrijven op het bedrijventerrein.

6.13.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieubelastende activiteiten.

6.14 Gezondheid

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

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

6.14.1 (Wettelijk) kader

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

6.14.2 Onderzoek

In de omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is voor het thema gezondheid de nadruk met gelegd op milieubelastende activiteiten, lucht- en waterkwaliteit. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een gezonde leefomgeving met betrekking tot onder andere geluid, bodem, lucht, externe veiligheid en water.

Voor de opvang van asielzoekers is in paragraaf 5.5.3 toegelicht dat de tijdelijke opvang dient ter ontlasting van andere opvanglocaties in het land. In het land zijn meerdere opvanglocaties die overvol zitten. De gezondheidssomstandigheden zijn daar dermate onder niveau, waardoor de ontlasting door onderhavig project op die locaties zorgt voor een betere gezondheidssituatie.

6.14.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het project uitvoerbaar met betrekking tot het aspect gezondheid.

7. Beperkingengebieden

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

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

Project-specifiek

In de omgeving van het projectgebied is geen sprake van een beperkingengebied. Het Project vormt daarmee geen belemmering voor een beperkingengebied.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Voor een afwijking van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede wordt beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

Project-specifiek

Deze ontwikkeling betreft relatief betaalbare en eenvoudige werkzaamheden, waardoor het redelijk is dat het project op korte termijn kan worden gerealiseerd.

8.1.2 Kostenverhaal

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan sprake zijn van kosten voor de gemeente. Het gemeentebestuur is op grond van artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet verplicht deze kosten te verhalen op een initiatiefnemer. Op grond van artikel 13.14 lid 3 Omgevingswet is deze verplichting om kosten te verhalen ook van toepassing op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat kostenverhaal kan zowel langs privaatrechtelijke als publiekrechtelijke weg plaatsvinden.

Project-specifiek

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van de eigenaar van het gebouw. De gemeentelijke procedurekosten worden verhaald bij de aanvrager door middel van leges.

8.1.3 Nadeelcompensatie

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

De omgeving van het projectgebied betreft een gemengd gebied. De verbouw van een kantoor naar woongebouw betreft een passende ontwikkeling in het gemengde gebied en is passend binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling betreft daarmee geen uitstijgend maatschappelijk risico. Met het plan wordt geen burger of bedrijf onevenredig zwaar getroffen in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

Het participatieproces voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning met omwonenden en belanghebbenden is al besproken in het hoofdstuk 4 'voorbereiding en participatie'. Onder deze paragraaf wordt het formele participatietraject dat hierop volgt behandeld.

Het college van burgemeester en wethouders publiceert de verleende omgevingsvergunning. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de verleende omgevingsvergunning. Bezwaarmakers worden gehoord door de Commissie bezwaarschriften. De Commissie Bezwaarschriften brengt een advies uit aan het college en wethouders. Mede op basis van dat advies neemt het college een beslissing op bezwaar. Tegen die beslissing op bezwaar staat beroep open bij de rechtbank.

8.2.2 Advies en instemming

In het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem houdende regels omtrent het adviesrecht van de gemeenteraad onder de Omgevingswet', vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 23 oktober 2023, is geen directe aanleiding opgenomen dat de gemeenteraad gebruik wil maken van zijn adviesbevoegdheid wanneer een project (tijdelijke) huisvesting van asielzoekers betreft. Wel is opgenomen dat (bouw)plannen die, ter beoordeling door het college van burgemeester en wethouders en daarbij ontvangen signalen vanuit de raad meewegend, een politiek bestuurlijk gevoelig karakter hebben door de aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving die ze hebben of kunnen hebben, de gemeenteraad adviesrecht heeft. In dit geval heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat dit project inderdaad een politiek bestuurlijk karakter heeft. Op 9 juli 2024 heeft het college daarom de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlagen

- Bijlage 1 Resultaten watertoets
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 Aeries berekening
- Bijlage 4 Participatieverslag september 2024
- Bijlage 5 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 6 Samenvatting van de gespreksronde met direct
belanghebbenden
- Bijlage 7 Impressie inrichting buitenruimte COA
- Bijlage 8 Impressie inrichting buitenruimte appartementen
- Bijlage 9A Inrichtingsplan buitenruimte
- Bijlage 9B Beplantingsplan
- Bijlage 10 Overzicht wijzigingen project n.a.v. participatietraject

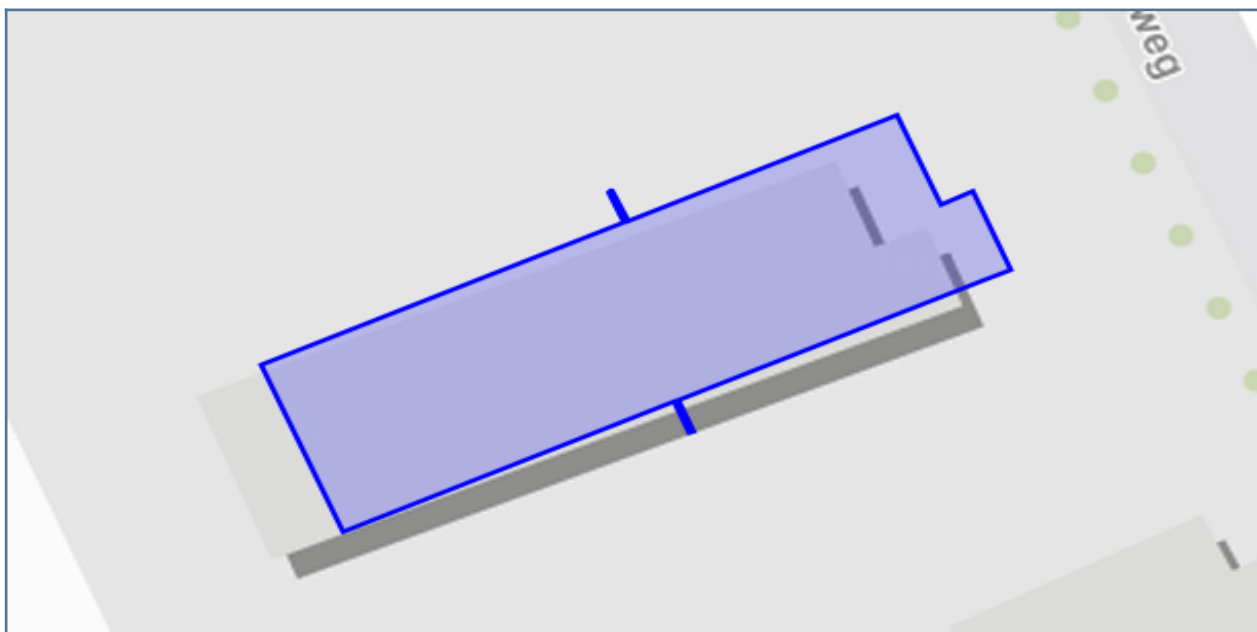
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. normale procedure
2. Advies afvalwaterketen
3. Advies klimaatadaptie

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	nee
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	ja
Zijn er in het plangebied problemen door wateroverlast?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een waterkering?	nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	nee
Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	nee
Wordt recreatief medegebruik van watergangen of gronden in beheer van het waterschap mogelijk gemaakt?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	nee
Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 20 centimeter?	nee
Is de afstand tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de bovenzijde van de begane-grondvloer kleiner dan 80cm?	nee
Wordt regenwater gescheiden van het afvalwater afgevoerd?	ja
Worden bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd, waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?	nee
Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?	nee
ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	nee
ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Overijssel	nee
ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Gelderland	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolwaterzuivering?	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een persleiding?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een rioolwateroverstort?	nee
Legt u drainagemiddelen aan?	nee

Details

1. normale procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt, waarvoor nadere afstemming met het waterschap nodig is.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop “DIRECT AANVRAGEN” om een advies aan te vragen bij het waterschap. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. U krijgt binnen 5 werkdagen een reactie van ons.

In een startoverleg zullen we gezamenlijk bepalen welke wateraspecten een rol spelen en tot welk detailniveau deze uitgewerkt dienen te worden. Dit kan betekenen dat er een waterhuishoudkundig plan, een geohydrologisch onderzoek of een uitgebreide analyse van het huidige watersysteem noodzakelijk is.

Als er overeenstemming is met het waterschap over de inhoud van de waterparagraaf, kunt u deze opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met dit wateradvies en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

Voor meer informatie over het watersysteem in uw plangebied kunt u terecht op: [Waterinformatie waterschap Rijn en IJssel](#). U vindt hier datasets, services en kaarten die vrij te gebruiken zijn. Zoals informatie over het oppervlaktewatersysteem met waterlopen, kunstwerken, de ligging van waterkeringen en zuiveringsobjecten.

Heeft u vragen of suggesties over dit Digitale Wateradvies? Laat het ons weten per e-mail: wateradvies@wrij.nl

2. Advies afvalwaterketen

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

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

3. Advies klimaatadaptie

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden. Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor drogere periodes. Met uw plan zijn waterproblemen en -risico's te verwachten voor de toekomstige bewoners en gebruikers in het gebied, de directe omgeving en het watersysteem. Licht in de waterparagraaf toe hoe in het plan hier mee omgegaan wordt.



Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaaï Terborgseweg 138 Doetinchem

Bezoekadres
Oostzeestraat 2
7411 DM

IBAN
NL13ABNA0822874121

BTW
NL858732622B01

KvK
71480234

Tel:
+31 6 24245546

Projectlocatie:

Terborgseweg 138 Doetinchem

Opdrachtgever:

Buro Kwiek

T.a.v. V. Brus

De Wals 11

7007DM Doetinchem

Projectnr. en versie: Doet202438 versie 1.0		
Uitgevoerd door: M.S. Mungra Gecontroleerd door: M. Schoobaar	Datum: 28-05-2024	Paraaf E. Dolman: 

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Toetsingskader	6
2.1	Omgevingswet	6
3.	Uitgangspunten.....	8
4.	Resultaten en toetsing	10
5.	Conclusies en aanbevelingen	11

Bijlagen

Bijlage 1: Invoergegevens rekenmodel

Bijlage 2: Berekeningsresultaten rekenmodel

Figuur 1: Berekeningsresultaten Lden gezamenlijke gevelbelasting

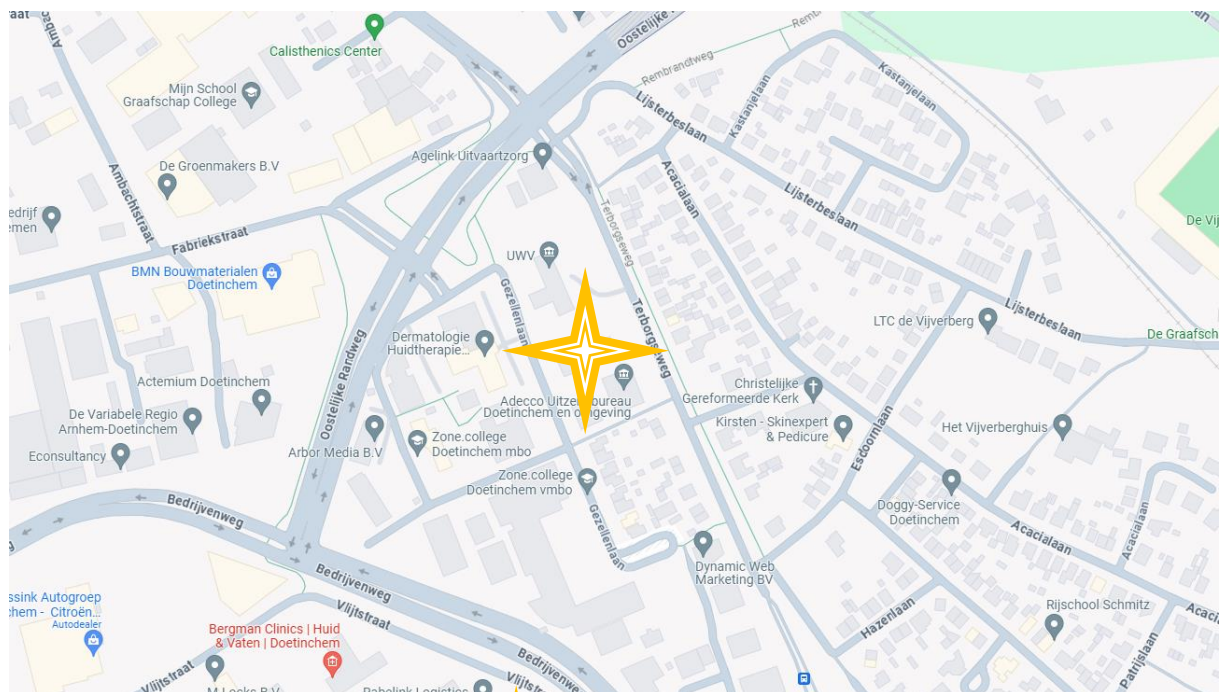
1. Inleiding

In opdracht van Buro Kwiek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plan Terborgseweg 138 in Doetinchem.

Het plan wordt belast door de volgende wegen: de Terborgseweg, Oostelijke Randweg, Bedrijvenweg, Lijsterbeslaan, Acacialaan en de Fabriekstraat. Er dient een akoestisch rapport te worden opgesteld naar de geluidbelasting op de te ontwikkelen geluidgevoelige bestemming. Deze geluidbelasting dient te worden getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Per 1 januari is de Omgevingswet van kracht. Onder de Omgevingswet geldt een standaardwaarde van 53 dB en een grenswaarde van 70 dB gezamenlijk gevelbelasting voor wegverkeerslawaai waaraan getoetst moet worden en is ook een nieuwe berekeningsmethode van kracht. De standaardwaarde en de grenswaarde worden getoetst op basis van de gezamenlijke gevelbelasting. Als maatregelen niet mogelijk zijn geldt voor het binnenniveau een grenswaarde van 33 dB en moet de gevelwering voldoen aan de gezamenlijke gevelbelasting minus 33 dB.

De onderstaande figuur 1 geeft een overzicht van de ligging van de planlocatie en de betreffende wegen weer. De nieuwe situatie wordt weer gegeven in de figuren 2 en 3.



Figuur 1. Planlocatie Terborgseweg 138 (), Doetinchem (Bron: Google Maps)



Figuur 2. *Situatietekening Terborgseweg 138, Doetinchem (afbeelding: Kwiek)*

2. Toetsingskader

2.1 Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Als het plan na 1 januari 2024 in procedure gaat gelden kort gezegd de volgende regels (bron: IPLO).

Geluidregels (ver)bouwen woongebouw

De (instructie)regels van het Rijk vormen het kader voor geluidmaatregelen aan een woongebouw. Daarnaast kan het omgevingsplan bouwregels voor geluid bevatten vanwege de inpassing van de woning op een specifieke locatie, bijvoorbeeld aan een inpandig balkon. De constructie en installaties van het bouwwerk moeten aan deze regels voldoen.

Dit zijn de geluidregels aan (ver)bouwen woongebouw:

Rijksregels nieuwbouw

paragraaf 4.3.1 Bescherming tegen geluid van buiten,

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) Klik hier voor uitleg over dit begrip (opent in popup)

paragraaf 4.3.2 Bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties, Bbl

paragraaf 4.3.4 Geluidwering tussen ruimten, Bbl

Rijksregels verbouw

artikel 5.5 Rechten verkregen niveau, Bbl

artikel 5.14 Bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties, Bbl

Wijziging gebruiksfunctie naar woonfunctie

artikel 5.23 Bescherming tegen weg-, spoorweg- of industriegeluid, Bbl

De volgende grenswaarden zijn dan van toepassing (bron: NSG).

Geluidbronsoorten	standaardwaarde (voorkeurswaarde) in Lden*	grenswaarde (maximale waarde) in Lden*	
		Projectie van geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige locaties	Vaststelling van geluidproductie- plafonds en aanleg of wijziging gemeentelijke wegen, waterschaps- wegen en lokale spoorwegen
rijkswegen, provinciale wegen	50	60	65
gemeentewegen, waterschapswegen	53	70	70

Regels voor gemeentelijke wegen gelden voor (art 5.78, Bkl):

- Wegen > 1.000 mvt per etmaal (incl. 30 km/u)
- Niet voor onverharde wegen
- Niet voor erf

De genoemde grenswaarden zijn exclusief de eerder onder de Wgh gebruikte aftrek voor het stiller worden van het verkeer in de toekomst.

Voor de toetsing van de wegen geldt de gezamenlijke gevelbelasting van alle wegen samen. Er gaat bij overschrijding van de standaardwaarde een binnenniveau van 33 dB van toepassing zijn.

3. Uitgangspunten

Het plangebied is gelegen aan en wordt belast door de Terborgseweg, Oostelijke Randweg, Bedrijvenweg, Lijsterbeslaan, Acacialaan en de Fabriekstraat. In de onderstaande tabel zijn de weggegevens weergegeven.

Tabel 2. Weggegevens

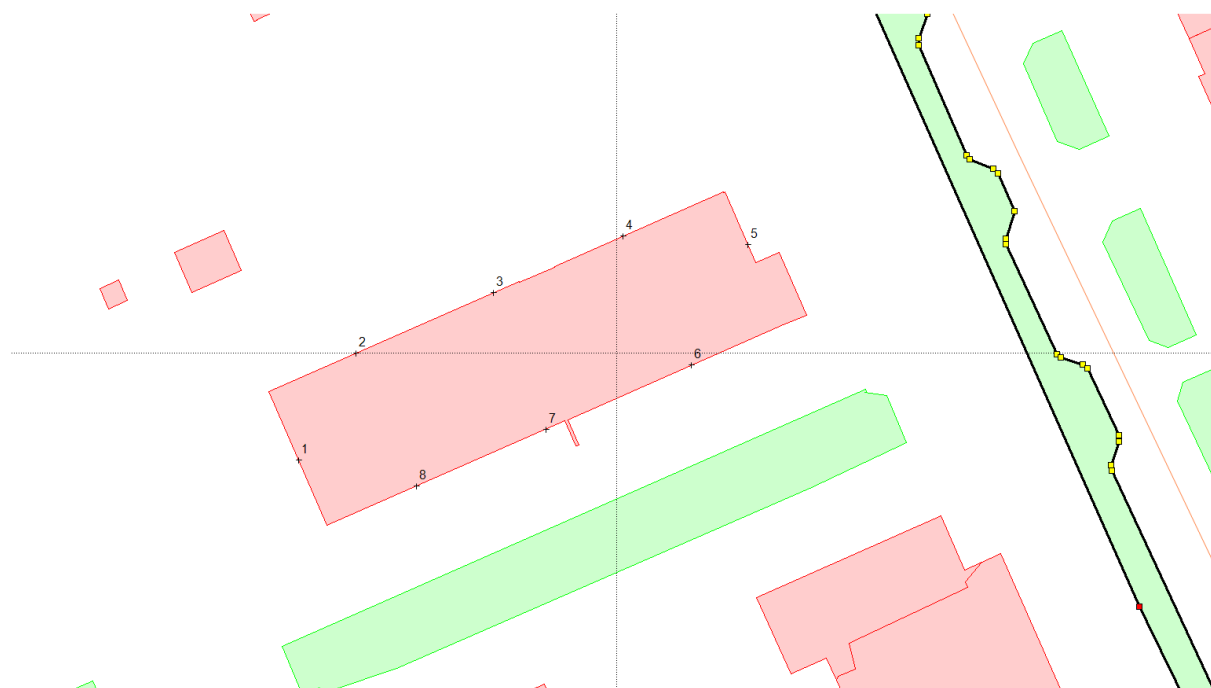
Weg	Maximale snelheid	Wegdek type	Soort weg
Terborgseweg	50 km/u	Glad asfalt	Hoofdweg en wijkontsluitingsweg
Oostelijke Randweg	50 km/u	Glad asfalt	Hoofdweg
Bedrijvenweg	50 km/u	Glad asfalt	Hoofdweg
Lijsterbeslaan	50 km/u	Glad asfalt en Klinker (Keperverband elementenverharding)	Wijkontsluitingsweg
Acacialaan	30 km/u	Glad asfalt	Wijkontsluitingsweg
Fabriekstraat	30 km/u	Glad asfalt	Wijkontsluitingsweg

De brongegevens (snelheden, intensiteiten, wegdektype etc.) van de overige wegen zijn weergegeven in bijlage 1. Voor de wegdekken en het overige standaard bodemgebied is uitgegaan van absorptiefactor 0 omdat de omgeving rondom het plangebied vrijwel geheel uit harde oppervlakken bestaat. Absorberende gebieden zijn ingevoerd met bodemfactor 100%.

De kenmerken van de wegen en de verkeersgegevens van de Terborgseweg, Oostelijke Randweg, Bedrijvenweg, Lijsterbeslaan, Acacialaan en de Fabriekstraat zijn afkomstig van de RIVM CIMLK kaart¹. Deze gegevens zijn bepaald voor het monitoringsjaar 2030. Voor de prognose naar het jaar 2034 is rekening gehouden met een groei van 1% per jaar. Bij de gegevens is geen verdeling per dagdeel bijgevoegd, hiervoor is de standaard verdeling aangehouden (zie tabel 2).

Omdat het plan nog in een vroeg stadium is en er nog geen tekeningen zijn van de nieuwe situatie is de berekening van de gevelbelasting plaatsgevonden op verschillende locaties van de gevel op 1.5, 4.5, 7.5, 10.5 en 12.5 meter ten opzichte van het lokale maaiveld, omdat de splitsing op de meerdere verdieping van het gebouw plaatsvindt. In de onderstaande figuur 5 wordt een overzicht gegeven van het rekenmodel.

¹ [Kaart | CIMLK](#)



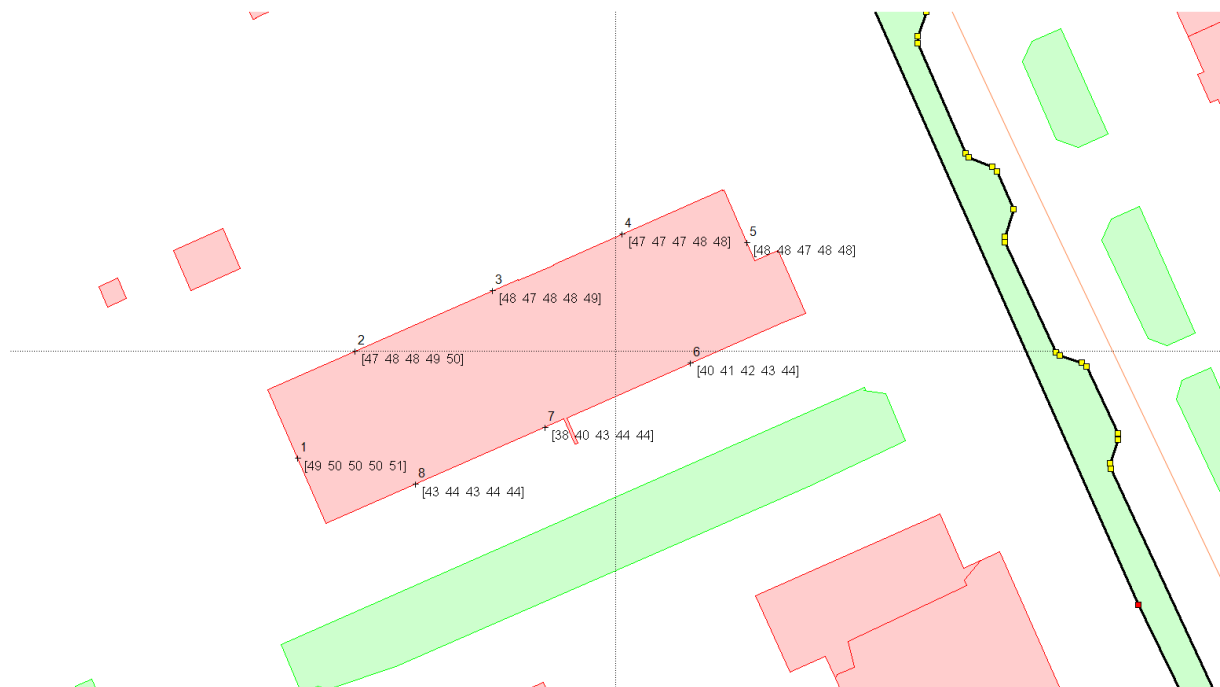
Figuur 3: Overzicht rekenmodel wegverkeer

4. Resultaten en toetsing

In dit hoofdstuk staan de resultaten van de berekeningen weergegeven en wordt de gevelbelasting getoetst aan de waardes uit de Omgevingswet en de regels uit het lokaal beleid. Onder de Omgevingswet moeten de grenswaarden getoetst worden op basis van de gezamenlijke gevelbelasting.

In de bijlage zijn middels figuren en uitdraaien de berekeningsresultaten opgenomen voor wegverkeerslawaaï. Wat betreft het wegverkeerslawaaï geldt voor de berekeningsresultaten in bijlage 2 dat:

Zoals blijkt uit figuur 1 van de bijlagen wordt de standaardwaarde van 53 dB niet overschreden als gevolg van het wegverkeer en bedraagt maximaal 51 dB. De grenswaarde van 70 dB voor wordt ook niet overschreden. In de onderstaande figuur is de gevelbelasting weergegeven (figuur 4). Resultaten zijn weergegeven tussen [] per woonlaag in dB(A).



Figuur 4: Overzicht gevelbelasting Lden (dBA) hoogste waarde

Doordat de standaardwaarde als gevolg van het wegverkeer niet wordt overschreden hoeft het effect van maatregelen niet te worden beschreven.

5. Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Buro Kwiek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plan Terborgseweg 138 in Doetinchem.

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom een standaardwaarde van 53 dB en een maximale waarde van 70 dB voor binnenstedelijke situaties. Nabij het plangebied liggen de geluidsbronnen de Terborgseweg, Oostelijke Randweg, Bedrijvenweg, Lijsterbeslaan, Acacialaan en de Fabriekstraat die het plangebied belasten.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege alle relevante wegen de gezamenlijke gevelbelasting maximaal 51 dB bedraagt. De standaardwaarde en de maximale waarde worden niet overschreden. Verder onderzoek naar maatregelen of verbetering van de gevelwering kan daarom achterwege blijven.



Bijlage 1: Invoergegevens rekenmodel

Projectgegevens

projectnaam: Terborgseweg 138 Doetinchem
opdrachtgever: Buro Kwiek
adviseur: SoundForceOne
databaseversie: 1000
situatie: Bijlage 1
uitsnede: basismodel

Invoergegevens rekenmodel

<u>beoordeeld als verkeerslawaa</u>		<u>beoordeeld als railverkeerslawaa</u>		<u>beoordeeld als industrielawaa</u>
wegverkeer	railverkeer (lokaal spoor	railverkeer	industrie (emplacement)	industrie
1.0.0 (build 2)				
28-05-2024 09:30				
1		1		1
0 %		0 %		%

rekenmethode:
meteo correctie:
jaargetijde zomer:
opmerking

ow
p
..

Waarneempunten

waarneemhoogten																	
nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	h1	h2	h3	h4	h5	h6	h7	h8	h9	h10	refl kenmerk
1	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	2
2	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	3
3	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	4
4	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	5
5	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	1
6	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	8
7	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	7
8	0.0	0.0			0=geve		1.5	4.5	7.5	10.5	12.5	.0	.0	.0	.0	.0	6

Rijlijnen

nr	z,gem	lengte	wegdek	hellingcor. groep	omschrijving	kenmerk	etm.intens.	% periode	Intensiteiten				snelheden				
									%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	248	01 referentiewegdek	(1)		Oostelijke Ranc	22552.0	p	dag 6.70	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
									avond 2.70	95.30	3.70	1.00	.00	50	50	50	
									nacht 1.10	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
2	0.0	45	01 referentiewegdek	(1)		Terborgseweg	4394.5	p	dag 7.00	94.00	5.10	.90	.00	30	30	30	
									avond 2.60	97.20	2.50	.30	.00	30	30	30	
									nacht .70	96.00	3.40	.60	.00	30	30	30	
3	0.0	121	01 referentiewegdek	(1)		Lijsterbeslaan	3916.8	p	dag 7.00	94.00	5.10	.90	.00	30	30	30	
									avond 2.60	97.20	2.50	.30	.00	30	30	30	
									nacht .70	96.00	3.40	.60	.00	30	30	30	
4	0.0	411	13 keperverband elementenverharding	(1)		Acacialaan	2109.3	p	dag 7.00	94.00	5.70	.30	.00	30	30	30	
									avond 2.60	98.00	1.90	.10	.00	30	30	30	
									nacht .70	96.00	3.80	.20	.00	30	30	30	
5	0.0	459	01 referentiewegdek	(1)		Bedrijvenweg	20396.9	p	dag 6.70	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
									avond 2.70	95.30	3.70	1.00	.00	50	50	50	
									nacht 1.10	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
6	0.0	365	01 referentiewegdek	(1)		Terborgseweg	13823.4	p	dag 6.70	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
									avond 2.70	95.30	3.70	1.00	.00	50	50	50	
									nacht 1.10	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
7	0.0	75	01 referentiewegdek	(1)		Fabriekstraat	3379.9	p	dag 7.00	94.00	5.10	.90	.00	50	50	50	
									avond 2.60	97.20	2.50	.30	.00	50	50	50	
									nacht .70	96.00	3.40	.60	.00	50	50	50	
8	0.0	180	01 referentiewegdek	(1)		Bedrijvenweg	9364.4	p	dag 6.70	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
									avond 2.70	95.30	3.70	1.00	.00	50	50	50	
									nacht 1.10	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
9	0.0	207	01 referentiewegdek	(1)		Oostelijke Ranc	11093.9	p	dag 6.70	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
									avond 2.70	95.30	3.70	1.00	.00	50	50	50	
									nacht 1.10	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
10	0.0	149	01 referentiewegdek	(1)		Oostelijke Ranc	22170.1	p	dag 6.70	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
									avond 2.70	95.30	3.70	1.00	.00	50	50	50	
									nacht 1.10	92.00	6.00	2.00	.00	50	50	50	
11	0.0	452	01 referentiewegdek	(1)		Fabriekstraat	1409.0	p	dag 7.00	94.00	5.10	.90	.00	50	50	50	
									avond 2.60	97.20	2.50	.30	.00	50	50	50	
									nacht .70	96.00	3.40	.60	.00	50	50	50	
12	0.0	453	01 referentiewegdek	(1)		Terborgseweg	477.6	p	dag 7.00	94.00	5.10	.90	.00	30	30	30	
									avond 2.60	97.20	2.50	.30	.00	30	30	30	
									nacht .70	96.00	3.40	.60	.00	30	30	30	
13	0.0	448	01 referentiewegdek	(1)		Lijsterbeslaan	1593.2	p	dag 7.00	94.00	5.10	.90	.00	30	30	30	
									avond 2.60	97.20	2.50	.30	.00	30	30	30	
									nacht .70	96.00	3.40	.60	.00	30	30	30	



Bijlage 2: Berekeningsresultaten rekenmodel

Projectgegevens

projectnaam: Terborgseweg 138 Doetinchem
opdrachtgever: Buro Kwiek
adviseur: SoundForceOne
databaseversie: 1000
situatie: Bijlage 2
uitsnede: basismodel

Berekeningsresultaten rekenmodel

omschrijving	beoordeeld als verkeerslawaaï		beoordeeld als railverkeerslawaaï		beoordeeld als industrielawaaï
	wegverkeer	railverkeer (lokaal spoor)	railverkeer	industrie (emplacement)	industrie
rekenhart versie:	1.0.0	(build 2)			
rekenresultaat binnengelezen (datum):	28-05-2024	09:30			
maximum aantal reflecties:	1		1		1
standaard bodemabsorptie:	0 %		0 %		%
rekenmethode:					ow
meteo correctie:					p
jaargetijde zomer:					..
opmerking					

Waarneempunten met rekenresultaten

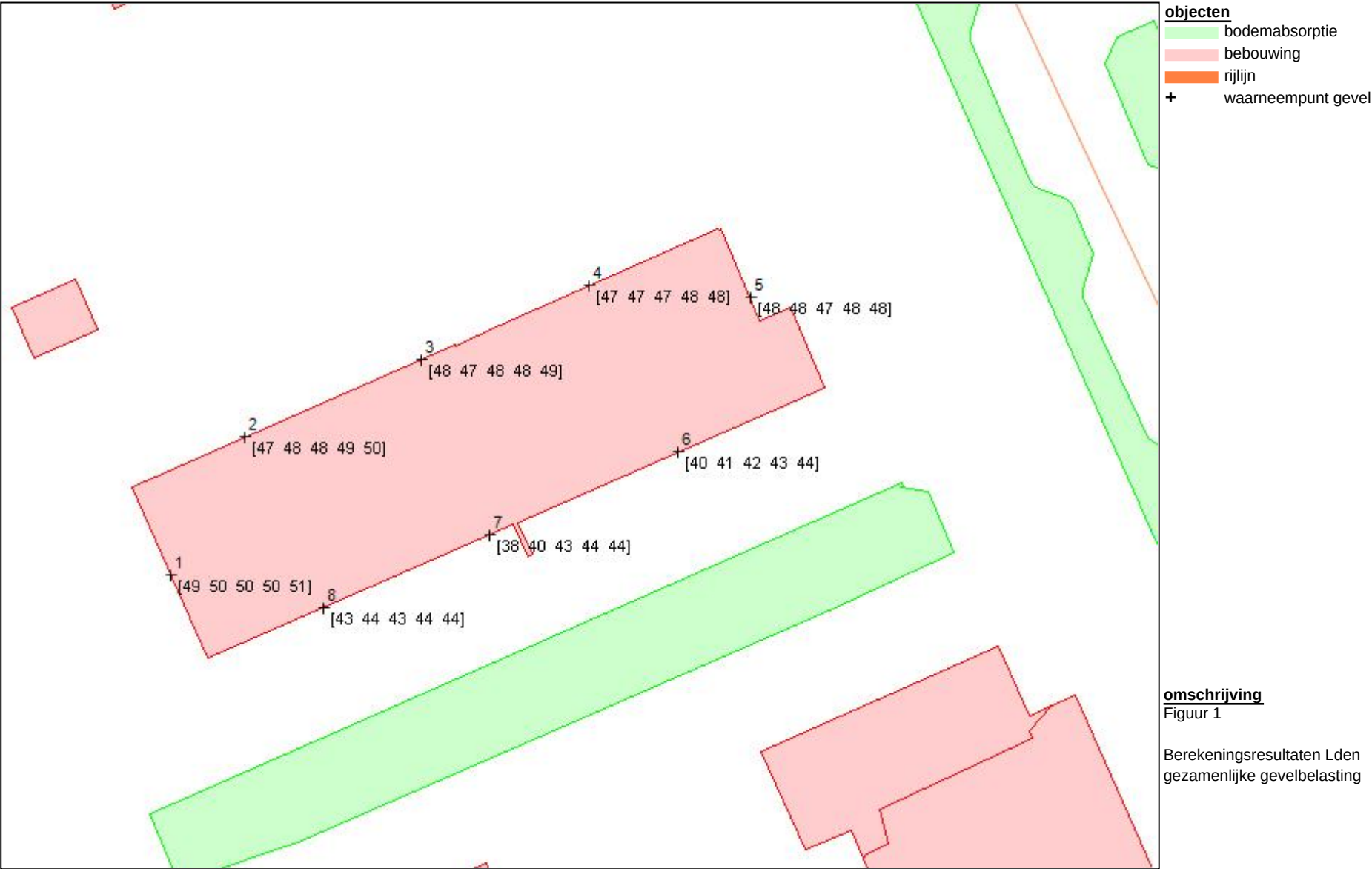
(*) IL: inc. maatregel																	(^) VL: ex. optrektoeslag			
nr	z1	m1 adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	als	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
1	0.0	0.0	0=gev				2	W	W	(0)	1	1.5	45.70	41.59	37.94	46.71	46.71	45.70	41.59	37.94
								W	W	(0)	1	4.5	47.14	42.96	39.25	48.09	48.09	47.14	42.96	39.25
								W	W	(0)	1	7.5	47.40	43.18	39.47	48.32	48.32	47.40	43.18	39.47
								W	W	(0)	1	10.5	47.95	43.66	39.95	48.83	48.83	47.95	43.66	39.95
2	0.0	0.0	0=gev				3	W	W	(0)	1	12.5	48.83	44.51	40.82	49.70	49.70	48.83	44.51	40.82
								W	W	(0)	1	1.5	46.66	42.50	38.73	47.59	47.59	46.66	42.50	38.73
								W	W	(0)	1	4.5	46.42	42.22	38.42	47.31	47.31	46.42	42.22	38.42
								W	W	(0)	1	7.5	46.91	42.68	38.88	47.79	47.79	46.91	42.68	38.88
3	0.0	0.0	0=gev				4	W	W	(0)	1	10.5	47.39	43.09	39.28	48.22	48.22	47.39	43.09	39.28
								W	W	(0)	1	12.5	48.11	43.79	40.00	48.94	48.94	48.11	43.79	40.00
								W	W	(0)	1	1.5	46.23	42.06	38.22	47.12	47.12	46.23	42.06	38.22
								W	W	(0)	1	4.5	46.12	41.89	38.00	46.96	46.96	46.12	41.89	38.00
4	0.0	0.0	0=gev				5	W	W	(0)	1	7.5	46.29	42.01	38.09	47.09	47.09	46.29	42.01	38.09
								W	W	(0)	1	10.5	46.75	42.42	38.50	47.52	47.52	46.75	42.42	38.50
								W	W	(0)	1	12.5	47.41	43.07	39.16	48.18	48.18	47.41	43.07	39.16
								W	W	(0)	1	1.5	46.80	42.72	38.85	47.74	47.74	46.80	42.72	38.85
5	0.0	0.0	0=gev				1	W	W	(0)	1	4.5	47.31	43.13	39.17	48.15	48.15	47.31	43.13	39.17
								W	W	(0)	1	7.5	46.66	42.40	38.32	47.40	47.40	46.66	42.40	38.32
								W	W	(0)	1	10.5	46.96	42.66	38.57	47.67	47.67	46.96	42.66	38.57
								W	W	(0)	1	12.5	47.43	43.10	39.02	48.13	48.13	47.43	43.10	39.02
6	0.0	0.0	0=gev				8	W	W	(0)	1	1.5	47.37	43.39	39.87	48.52	48.52	47.37	43.39	39.87
								W	W	(0)	1	4.5	48.42	44.39	40.86	49.54	49.54	48.42	44.39	40.86
								W	W	(0)	1	7.5	48.47	44.36	40.83	49.54	49.54	48.47	44.36	40.83
								W	W	(0)	1	10.5	49.16	44.97	41.42	50.17	50.17	49.16	44.97	41.42
7	0.0	0.0	0=gev				7	W	W	(0)	1	12.5	50.09	45.84	42.26	51.05	51.05	50.09	45.84	42.26
								W	W	(0)	1	1.5	41.57	37.72	34.16	42.78	42.78	41.57	37.72	34.16
								W	W	(0)	1	4.5	42.88	38.93	35.37	44.03	44.03	42.88	38.93	35.37
								W	W	(0)	1	7.5	42.28	38.38	34.80	43.45	43.45	42.28	38.38	34.80
8	0.0	0.0	0=gev				6	W	W	(0)	1	10.5	42.44	38.50	34.90	43.58	43.58	42.44	38.50	34.90
								W	W	(0)	1	12.5	42.59	38.58	34.95	43.67	43.67	42.59	38.58	34.95
								W	W	(0)	1	1.5	37.02	33.01	29.51	38.16	38.16	37.02	33.01	29.51
								W	W	(0)	1	4.5	39.27	35.24	31.75	40.40	40.40	39.27	35.24	31.75
8	0.0	0.0	0=gev				6	W	W	(0)	1	7.5	41.58	37.77	34.25	42.84	42.84	41.58	37.77	34.25
								W	W	(0)	1	10.5	42.63	38.73	35.22	43.84	43.84	42.63	38.73	35.22
								W	W	(0)	1	12.5	43.06	39.07	35.55	44.21	44.21	43.06	39.07	35.55
								W	W	(0)	1	1.5	38.81	34.77	30.69	39.68	39.68	38.81	34.77	30.69
8	0.0	0.0	0=gev				6	W	W	(0)	1	4.5	40.53	36.33	32.20	41.29	41.29	40.53	36.33	32.20
								W	W	(0)	1	7.5	41.51	37.40	33.34	42.35	42.35	41.51	37.40	33.34
								W	W	(0)	1	10.5	42.28	38.15	34.15	43.13	43.13	42.28	38.15	34.15
								W	W	(0)	1	12.5	42.72	38.56	34.58	43.56	43.56	42.72	38.56	34.58



Figuur 1: Berekeningsresultaten Lden gezamenlijke gevelbelasting

SoundForceOne

project Terborgseweg 138 Doetinchem
opdrachtgever Buro Kwiek





Onderzoek stikstofdepositie Terborgseweg 138 Doetinchem

Bezoekadres
Oostzeestraat 2
7411 DM

IBAN
NL13ABNA0822874121

BTW
NL858732622B01

KvK
71480234

Projectlocatie:

Terborgseweg 138 Doetinchem

Opdrachtgever:

Buro Kwiek
T.a.v. V. Brus
De Wals 11
7007DM Doetinchem

Projectnr. en versie: Doet202438 v2.0		
Uitgevoerd door: B. Mungla	Datum: 01-04-2025	Paraaf: E. Dolman 
Gecontroleerd door: M. Schoobaar		

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Wettelijk kader en uitgangspunten.....	6
3. Uitgangspunten en berekeningen.....	9
3.1 Gebruiksfase beoogd	9
3.1 Aanlegfase	9
4. Resultaten	11
4.1 Beoogde gebruiksfase.....	11
4.2 Aanlegfase	12
5. Conclusies	13

Bijlagen

Bijlage 1:	Gegevens t.b.v. Aeries berekening 2025
Bijlage 2:	Rapportages Aeries en rekenresultaten aanlegfase 2025
Bijlage 3:	Rapportages Aeries en rekenresultaten gebruiksfase 2026

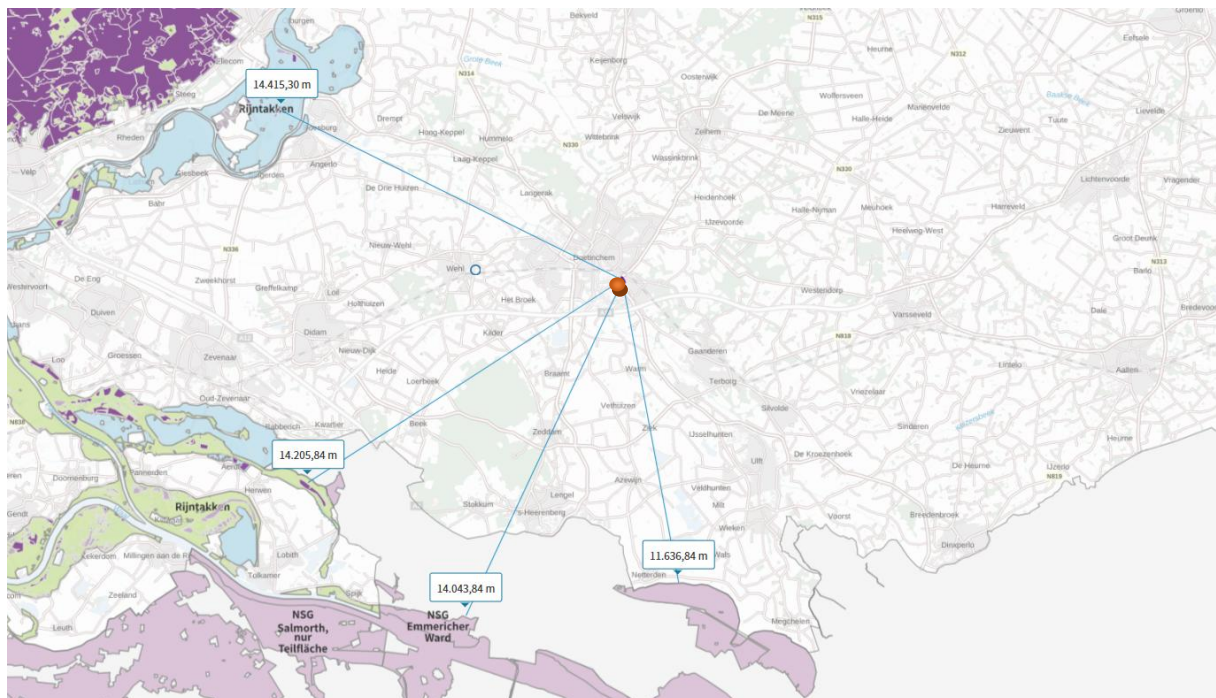
1. Inleiding

In opdracht van Buro Kwiek heeft Soundforceone B.V. een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om het kantoorpand op het adres Terborgseweg 138 in Doetinchem te transformeren naar een woonfunctie.

Het plangebied ligt op ongeveer 11,5 km afstand van het Duitse Natura 2000-gebied NSG Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung dat stikstofgevoelige habitats heeft. De overige stikstofgevoelige natura ligt verder weg van het plan. Voor Duitse natura gelden soepeler grenswaarden (7,14 mol/ha/jaar) dan voor de Nederlandse. De effecten van stikstofdepositie in de beoogde gebruiksfase en de aanlegfase van deze ontwikkeling dient berekend te worden om eventuele effecten uit te sluiten.

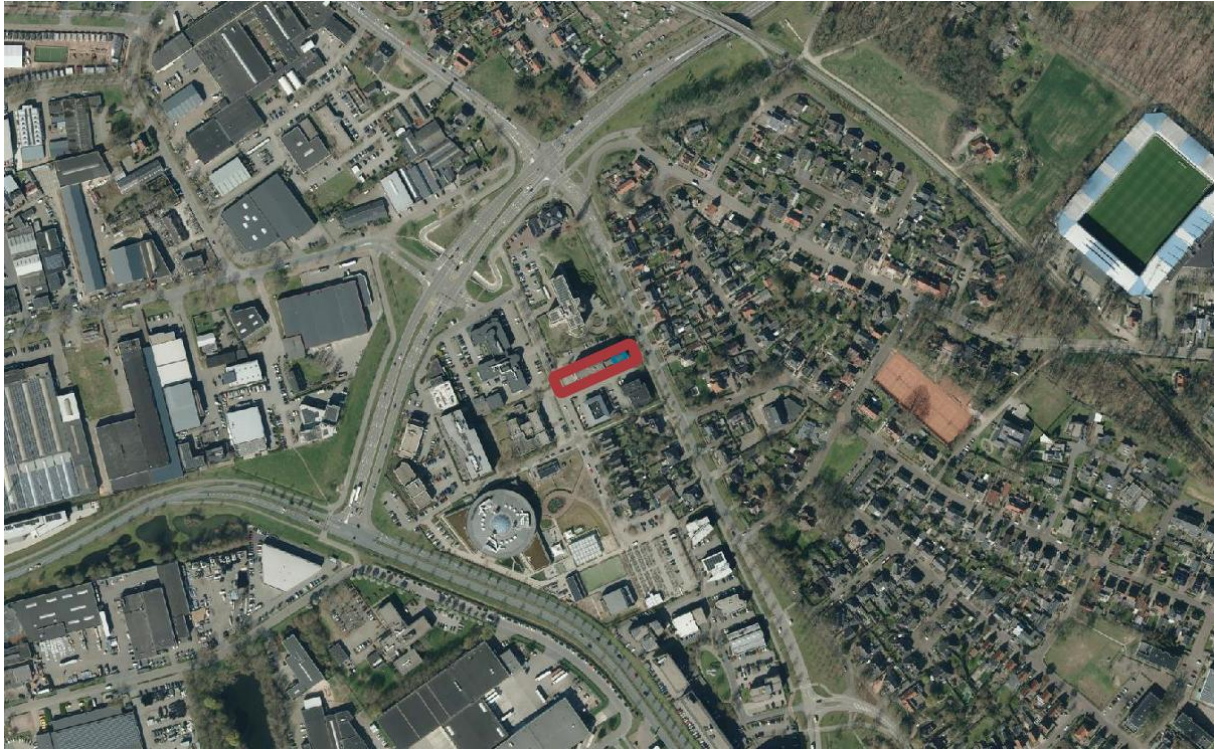
Met inwerkingtreding van de Stikstofwet hoefde de aanlegfase, dit zijn de bouwactiviteiten en daarbij behorende verkeersaantrekkende werking, niet langer beschouwd te worden. Echter heeft een uitspraak van de Raad van State over deze uitzonderingspositie van de bouwfase er voor gezorgd dat de vrijstelling is komen te vervallen.

In de onderstaande figuur is een overzicht gegeven van de ligging van het plangebied en het Natura 2000-gebied.



Afbeelding: ligging plangebied (●) en Natura 2000-gebieden (bron: Aeries Calculator)

De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving en een situatietekening van de bebouwing.



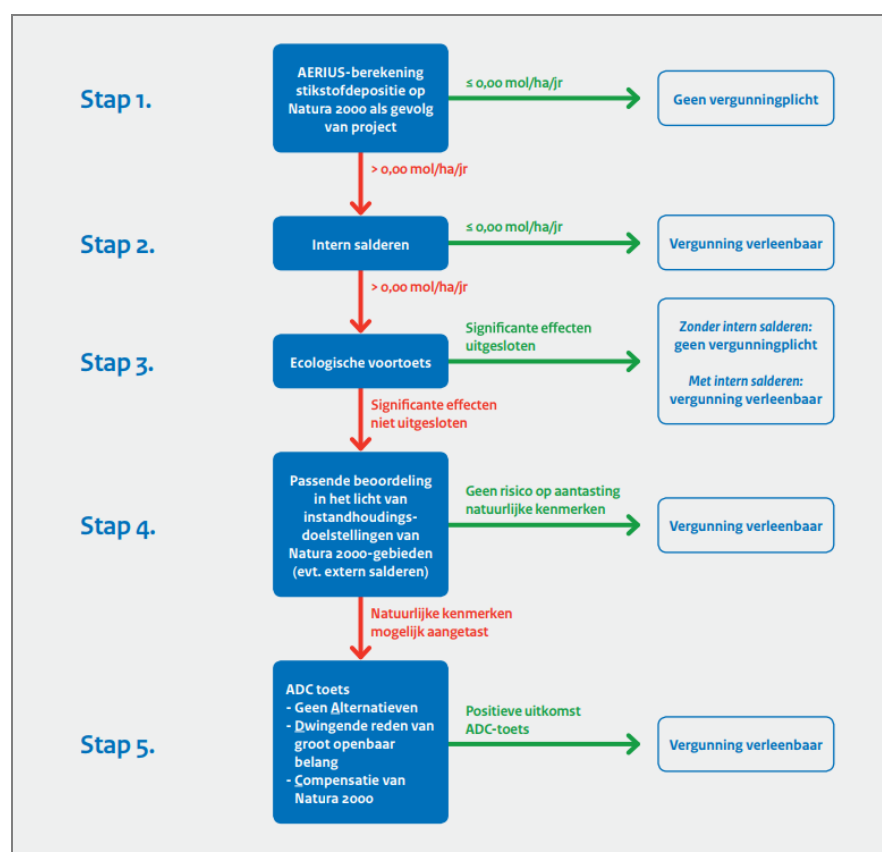
Afbeelding: situatietekening.

Hoofdstuk 2 beschrijft het juridisch kader binnen het aspect stikstofdepositie. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en de berekeningen besproken. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de resultaten. Tenslotte zijn de conclusies in hoofdstuk 5 weergegeven.

2. Wettelijk kader en uitgangspunten

Op 29 mei 2019 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar langverwachte uitspraak geoordeeld dat het PAS in strijd met de Habitatrichtlijn is vastgesteld. Bijlage 2 van het PAS, artikel 2 van het (vervallen) Besluit grenswaarden en artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming zijn onverbindend verklaard.

Op 25 september 2019 is door het Adviescollege Stikstofproblematiek een eerste advies gegeven onder de titel 'Niet alles kan'. Op 4 oktober 2019 is er een kamerbrief over het onderwerp aanpak stikstofproblematiek opgesteld die dit advies op onderdelen nader toelicht. Op 8 oktober jl. zijn op de website van BIJ12 de nieuwe regels t.a.v. salderen gepubliceerd. Onderstaande afbeelding toont het stappenplan voor de toestemmingsverlening bij nieuwe activiteiten.



Afbeelding: stappenplan vergunningsplicht Wet natuurbescherming (bron: Toestemmingverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten, 4 oktober 2019).

Met het rekenprogramma Aeries Calculator kan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden project-specifiek worden berekend. Indien sprake is van depositie dient nagegaan te worden wat de effecten zijn van de aanlegfase en van de feitelijke en beoogde gebruiksfase.

Op 06 november 2023 is een nieuwe, geactualiseerde versie van AERIUS Calculator beschikbaar gesteld (v2023.0.1.).

Deze update heeft een aantal grote wijzigingen ten opzichte van de voorgaande versies. De wijzigingen gaan onder andere over de ligging van stikstofgevoelige habitats, geactualiseerde ruwheidskaarten, aanpassingen in aggregatie van subreceptoren en enkele wijzigingen in de rekenmethodiek (overgang tussen SRM2 en OPS).

Als uit een berekening met AERIUS Calculator blijkt dat een activiteit (project of plan) niet tot een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied leidt, dan kan deze activiteit worden voortgezet en is er voor het aspect stikstof geen vergunningsplicht. Ook indien de toename alleen plaatsvindt op niet-(bijna)-overbelaste situaties is verder onderzoek niet nodig. Hierbij mag rekening worden gehouden met intern salderen. In dat geval geldt er wel een vergunningsplicht.

Tijdelijke stikstofemissies door activiteiten bouwsector

Inmiddels is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wns) in werking getreden. Onderdeel daarvan is een stikstofvrijstelling voor de (tijdelijke) bouwfase, voor de Natura 2000-toets/-vergunningsplicht. Bij de vrijstelling voor de bouwfase gaat het om de vrijstelling voor 'de aanleg of bouw van onder andere woningen, utiliteitsbouw, energieprojecten en activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw en de sloop van bouwwerken'.

Echter heeft een uitspraak (Porthos) van de Raad van State over deze uitzonderingspositie van de bouwfase ervoor gezorgd dat de vrijstelling is komen te vervallen. In dit geval betreft het de realisatie van een nieuw plan. Het bouwrijp maken en de aanlegfase zijn daarom relevant en dienen beschouwd te worden.

Kleine projecten

BIJ12 en de provincies hebben het uitgangspunt geformuleerd dat een project met tijdelijke stikstofdepositie in de aanlegfase die kleiner is dan of gelijk aan 0,05 mol/ha/jr gedurende maximaal 2 jaar in beginsel niet vergunningsplichtig is voor het aspect stikstofdepositie met de voorwaarde dat in de gebruiksfase de stikstofdepositie kleiner is dan 0,00 mol/ha/jr. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de aanlegfase. Echter is het wel onduidelijk wat de status van dit beleid is en daarom wordt dit niet getoetst in het rapport.

Voortoets en passende beoordeling

Indien uit de berekening blijkt dat er een cijfermatige toename is en het betreft geen klein project, is een voortoets noodzakelijk. Hierin mag voor de aanlegfase het tijdelijke karakter worden meegewogen.

Indien op voorhand niet uitgesloten kan worden dat de vaststelling daarvan significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dient een passende beoordeling te worden gemaakt.

Of er sprake is van een toename van depositie hangt af van de toegestane depositie in de referentiesituatie. Wanneer sprake is van de wijziging of uitbreiding van een bestaande activiteit, gelden de volgende referentiesituaties:

- Een vigerende vergunning die verleend is op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).
- Een vigerende vergunning die verleend is op basis van de Natuurbeschermingswet 1998.
- Een vigerende omgevingsvergunning die verleend is op basis van de Wabo met een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) op grond van één van de twee hierboven genoemde wetten.
- Een tracébesluit, wegaanpassingsbesluit of kavelbesluit waaraan een passende beoordeling is gekoppeld.
- Een toestemming op de Europese referentiedatum.

Een toestemming op de Europese referentiedatum kan bepaald worden met de Excel tool 'bepaal referentiesituatie' te vinden op BIJ12.nl. Vervolgens kan een verschilberekening worden uitgevoerd: referentiesituatie versus beoogde situatie

Indien de beoogde activiteit niet past binnen het kader van de referentiedatum kan gekeken worden naar opties voor intern of extern salderen. Op provinciaal niveau zijn regels aangaande intern en extern salderen vastgelegd in het stuk 'Provinciale beleidsregels intern en extern salderen' en de werkwijze is nader toegelicht in 'Handreiking intern en extern salderen'.

3. Uitgangspunten en berekeningen

3.1 Gebruiksfase beoogd

Het plan ziet op de realisatie van de transformatie van het kantoorpand naar woningen aan de Terborgseweg 138 in Doetinchem.

De woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd. Hierdoor blijft er in de beoogde gebruiksfase nog de verkeersaantrekkende werking en de koude starten over als bronnen van stikstofuitstoot.

Voor de bepaling van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uitgegaan is van 69 "Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)" in een "rest bebouwde kom" met een "matig stedelijke" omgeving. De maximale verkeersgeneratie hiervan is 165,6 verkeersgeneratie per etmaal in totaal. Voor deze situatie is uitgegaan van lichte voertuigen en is op basis van de CROW-publicatie een percentage (1%) middel- en zwaar verkeer toegevoegd.

Het verkeer is gemodelleerd tot aan het punt waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Vanwege de ligging van de woningen gaat het onderhavige verkeer via de Terborgseweg op in het heersende verkeersbeeld op de Oosterlijk Randweg. De route is 100% westwaarts gemodelleerd via de Terborgseweg tot aan de kruising met de Oosterlijke Randweg.

Voor de koude start¹ is in de gebruiksfase aan de hand van de "handreiking koude start" de stikstofemissie berekend. In de handreiking staat beschreven dat in een woning gemiddeld 2 koude starten heeft per etmaal. Als worst-case, net als bij de verkeersaantrekkende werking ervan uitgegaan wordt dat alle bewoners een auto hebben betekent dit dat sprake zal zijn van 138 koude starten per etmaal.

In bijlage 3 is de Aerius rapportage met de gehanteerde invoergegevens opgenomen. Voor de Duitse natura is met standaard functie rekenpunten gegenereerd. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van softwarepakket Aerius Calculator. De gml-bestanden en bijbehorende pdf's met de resultaten zijn opvraagbaar.

3.1 Aanlegfase

Voor de aanlegfase van het plan is in de tabel in bijlage 1 het overzicht van de "worst-case" inzet van mobiele en elektrische voertuigen weergegeven de totale aanlegfase zal ongeveer 1 jaar in beslag nemen. De uitstoot die berekend wordt betreft de piekbelasting die is berekend over het rekenjaar 2025.

Uit de opgaaf van de opdrachtgever blijkt dat in de aanlegfase 2025, 540 lichte voertuigen, 540 middelzwaar vrachtverkeer en 100 zwaar vrachtverkeer per jaar heen en terug richting het plan rijden. Voor de modellering is de route heen en terug aangehouden. De route is westwaarts gemodelleerd via de Terborgseweg tot aan de kruising met de Oosterlijke Randweg.

¹ Een 'koude start' is het fenomeen dat voertuigen met een koude motor meer emissie uitstoten dan voertuigen met een warme motor. De koude start heeft een overgang richting warme motor die van korte duur is. Vandaar dat bij het opstellen van emissiefactoren de keuze is gemaakt om koude emissie (in gram/koude start) en warme emissie (in gram/km) te scheiden.

Voor het aantal koude starten is rekening gehouden met het aantal lichte voertuigen. Dat is de helft van de aantal verkeerbewegingen namelijk 270 koude starten per jaar. De voertuigen komen aan met een warme motor. Het betreft vooral personeel wat de hele dag op het locatie werkt. Dit getal is inclusief bezoekers die korter blijven dan twee uur (worst-case). Voor het middelzwaar vrachtverkeer en zwaar vrachtverkeer is geen rekeningen gehouden met koude start, omdat deze voertuigen alleen goederen afleveren, dit zal niet langer duren dan 2 uur.

In bijlage 2 is de Aerius rapportage met de gehanteerde invoergegevens opgenomen. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van softwarepakket Aerius Calculator. De gml-bestanden met de resultaten zijn opvraagbaar.

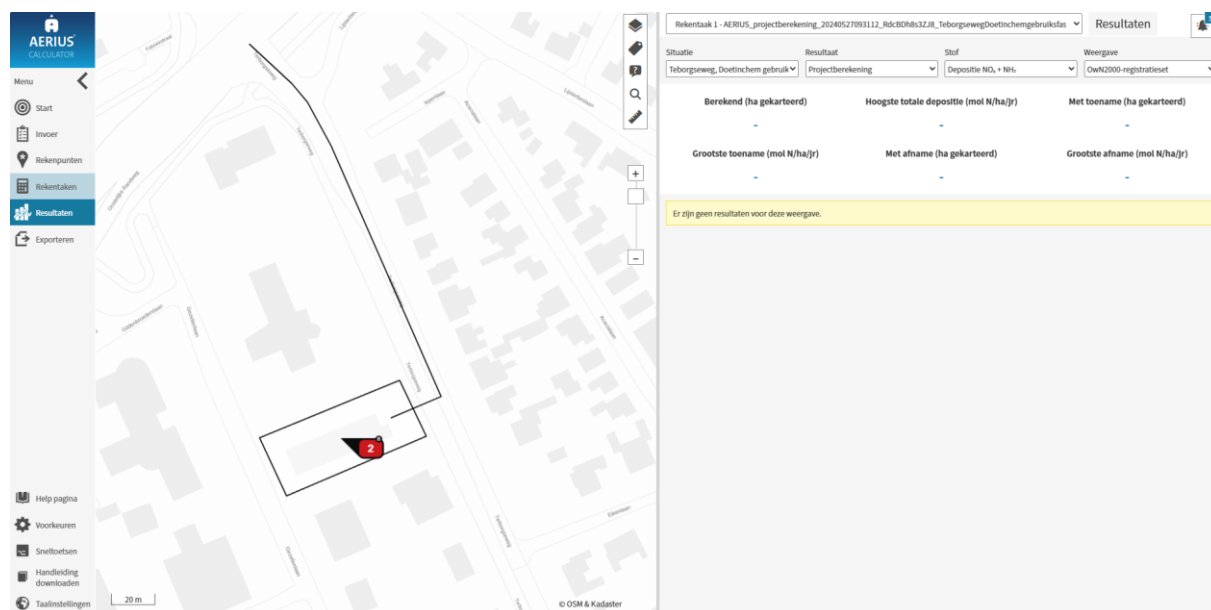
4. Resultaten

Ter plaatse van de Natura 2000-gebieden is het effect van de beoogde gebruiksfase berekend. Hierna is een plot opgenomen met daarin de depositie in mol/ha/jaar. In de bijlagen zijn de volledige rapportages van Aerius opgenomen met de rekenresultaten en invoergegevens.

4.1 Beoogde gebruiksfase

Uit de berekeningen van de beoogde gebruiksfase voor het rekenjaar 2026 is gebleken dat de stikstofdepositiewaarde maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Onderstaande afbeelding toont de resultaten van de berekening.

Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de Wet natuurbescherming.

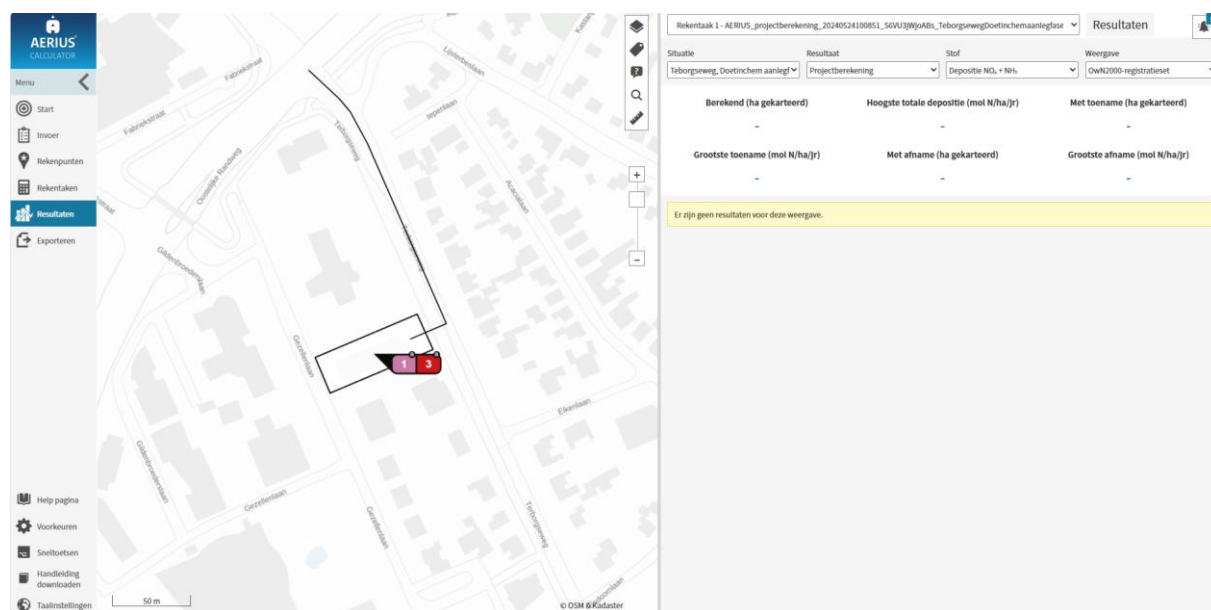


Afbeelding: Aerius uitslag stikstofdepositie gebruiksfase rekenjaar 2026 in mol/ha/jaar. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

4.2 Aanlegfase

Uit de berekeningen van de aanlegfase voor het rekenjaar 2025 is gebleken dat de stikstofdepositiewaarde maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Onderstaande afbeeldingen tonen de resultaten van de berekening.

Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt daarmee geen vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de Wet natuurbescherming.



Afbeelding: Aerius uitslag stikstofdepositie aanlegfase rekenjaar 2025 in mol/ha/jaar. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

5. Conclusies

In opdracht van Buro Kwiek heeft Soundforceone B.V. een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om het kantoorpand op het adres Terborgseweg 138 in Doetinchem te transformeren naar een woonfunctie.

Het plangebied ligt op ongeveer 11,5 km afstand van het Duitse Natura 2000-gebied NSG Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung dat stikstofgevoelige habitats heeft. De overige stikstofgevoelige natura ligt verder weg van het plan. Voor Duitse natura gelden soepeler grenswaarden (7,14 mol/ha/jaar) dan voor de Nederlandse . De stikstofdepositie is bepaald voor de aanlegfase met het rekenjaar 2025 en de beoogde gebruiksfase voor het rekenjaar 2026.

Uit de berekeningen voor de aanlegfase 2025 is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft.

Uit de berekeningen voor de beoogde gebruiksfase 2026 is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft.

Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de Wet natuurbescherming.



Bijlage 1: Gegevens t.b.v. Aeries berekening 2025

Opgave bronnen gebruiksfase, beoogd en bestaand en sloop- en aanlegfase

Naam project: Terborgseweg 138 Doetinchem
 Omschrijving plan: De herontwikkeling van het kantoor pand naar een woonfunctie met 69 kamers
 Programma:

Bestaande situatie gebruiksfase (tot vlak voor de wijziging) relevant voor stikstofuitstoot (intern salderen)

Processen waarbij (mogelijk) NOx of NH3 vrijkomt?*

nr	proces (installatie)	Soort stof	Temperatuur		Uitreesnelheid	vracht kg/jaar
	CV installatie/gasverbruik					

Aanlegfase van nieuwbouw en of sloop

Duur aanlegfase:

1

Werktuigen op locatie*

nr	type voertuig	Eurotypering (stageklasse)/ bouwjaar	Vermogen (kW)	Draaiuren	Brandstofverbruik: Diesel/Benzine /LPG [in lt]	Verbruik AdBlue [in lt]	Per dag of voor totale bouwphase of etc.
	Torenkraan (of vergelijkbaar)	IV	110	2800	44800	3136	totale bouw
	Schroef injectie machine (of vergelijkbaar)	IV	standaard	40	920	64	totale bouw
	Mobiele telescoopkraan (of vergelijkbaar)	IV	280	1080	12960	907	totale bouw
	Mini-graafmachine (of vergelijkbaar)	IV	8-11,98	48	144	10	totale bouw
	Vloerzaag (of vergelijkbaar)	IV	8,7	40	40	3	totale bouw

* deze lijst niet uitputtend. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever een volledige opgave van materieel op te stellen

Geef op een kaart (indien van toepassing per fase) de locatie van de werkzaamheden per voertuig aan

Verkeersbewegingen aanlegfase

nr	voertuigtype	aantal bewegingen (=heen en terug)	Per dag of week of jaar
	Personenauto's (licht)	540	per jaar
	Busjes (middelzwaar)	540	per jaar
	Aantal vrachtwagens (zwaar)	100	per jaar
	schepen (per type)		

Geef op een kaart de routing van de verkeersaantrekkende werking over de openbare weg aan
 Geef op een kaart de routing op het terrein van het plan of de inrichting aan (indien van toepassing)



Bijlage 2: Rapportages Aeries en rekenresultaten aanlegfase 2025

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

SoundForceOne
Terborgseweg 138,
7005 BD Doetinchem

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Terborgseweg, Doetinchem
Aanlegfase 2025

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RPDK78zACNko
01 april 2025, 10:52
OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

Teborgseweg, Doetinchem aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2025	14,1 kg/j	71,1 kg/j

Resultaten

Teborgseweg, Doetinchem aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

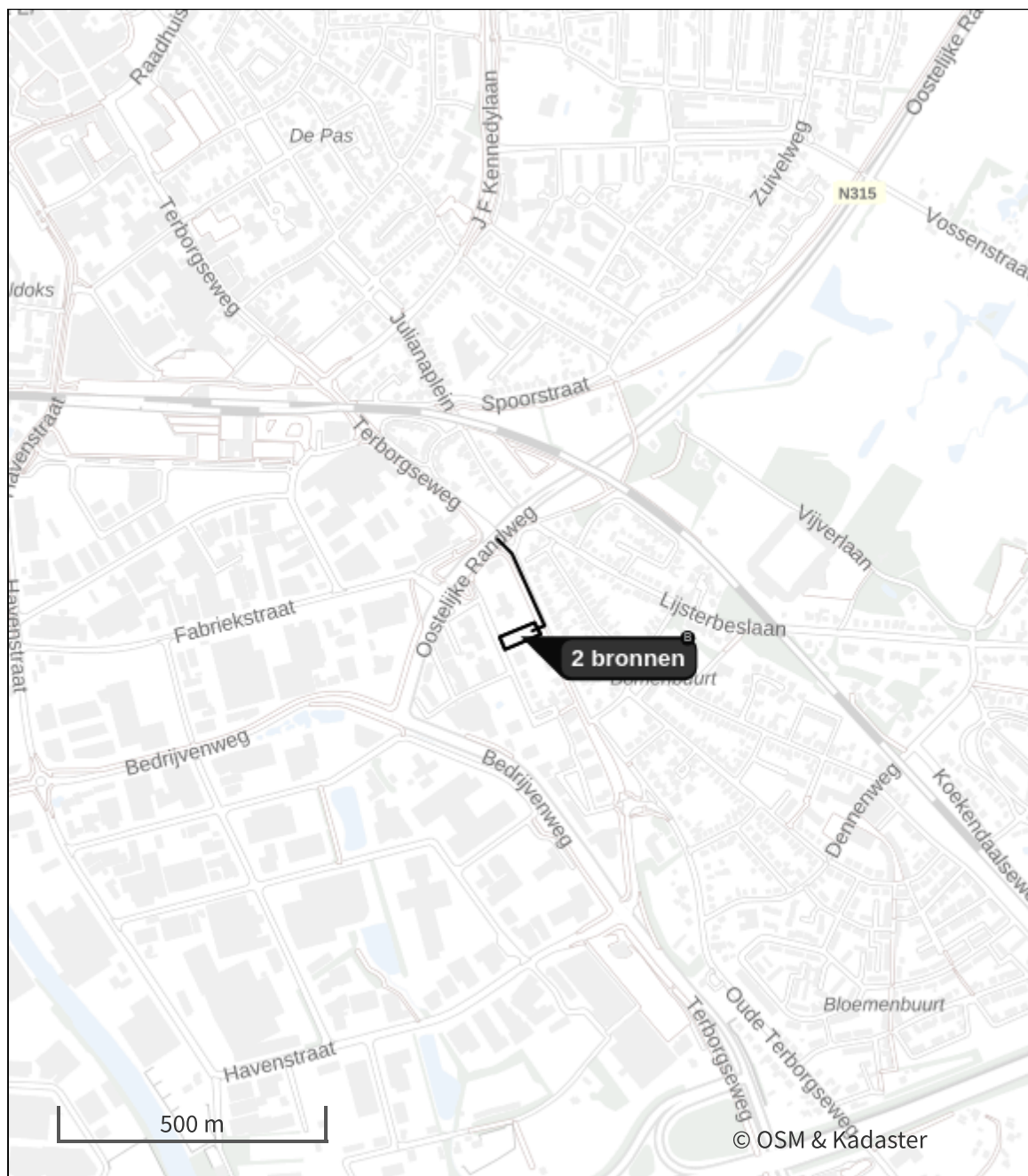
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Teborgseweg, Doetinchem aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2025

EmissiebronnenEmissie NH₃Emissie NO_x

1	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 1	14,1 kg/j	70,5 kg/j
3	Verkeer Koude start: overig koude straten	12,0 g/j	74,1 g/j
	Verkeersnetwerk	9,9 g/j	0,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Teborgseweg, Doetinchem aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
1	NSG Hetter-Millinger Bruch, met Erweiterung (11 km)	X:217737 Y:429581	-
2	Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (11 km)	X:219223 Y:429641	-
3	Klevsche Landwehr, Anholt. Issel, Feldschlaggr. u. Regnieter Bach (12 km)	X:224754 Y:431688	-
4	NSG Emmericher Ward (14 km)	X:212418 Y:428330	-
5	Dornicksche Ward (14 km)	X:215021 Y:427087	-
6	Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (14 km)	X:214792 Y:427012	-
7	Kalflack (15 km)	X:213970 Y:426713	-
8	NSG Bienener Altrhein, Millinger u. Hurler Meer u. NSG Empeler M. (15 km)	X:220161 Y:426286	-
9	NSG Salmorth, nur Teilfläche (16 km)	X:208333 Y:428199	-
10	NSG Grietherorter Altrhein (16 km)	X:219424 Y:425028	-
11	NSG Kellener Altrhein, nur Teilfläche, met Erweiterung (17 km)	X:209565 Y:426120	-
12	Wisseler Dünen (20 km)	X:218011 Y:420852	-
13	NSG Altrhein Reeser Eyland, met Erweiterung (23 km)	X:225400 Y:419575	-
14	NSG Reeser Schanz (23 km)	X:225103 Y:418719	-
15	NSG Sonsfeldsche Bruch, Hagener Meer und Düne, met Erweiterung (25 km)	X:230086 Y:419568	-

Teborgseweg, Doetinchem aanlegfase, Rekenjaar 2025

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 1		NO _x			70,5 kg/j
Locatie	X:217903,87		NH ₃			14,1 kg/j
Oppervlakte	Y:441062,32					
	0,18 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Torenkraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	44800 l/j	2800 u/j	3136 l/j	NO _x	49,8 kg/j
					NH ₃	10,8 kg/j
Schroef injectie machine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	920 l/j	40 u/j	64 l/j	NO _x	1,1 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Mobiele telescoopkraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	12960 l/j	1080 u/j	907 l/j	NO _x	15,9 kg/j
					NH ₃	3,1 kg/j
Mini-graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	144 l/j	18 u/j	3 l/j	NO _x	3,5 kg/j
					NH ₃	34,6 g/j
Vloerzaag	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	40 l/j	40 u/j	3 l/j (3)	NO _x	0,2 kg/j
					NH ₃	9,6 g/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 2	Links	Rechts	NO _x	0,5 kg/j
Locatie	X:217918,01 Y:441156,64	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Lengte	214,11 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 9,9 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	540,0 /jaar			0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	540,0 /jaar			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 /jaar			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	koude straten	NO _x	74,1 g/j
Locatie	X:217903,87 Y:441062,32	NH ₃	12,0 g/j
Oppervlakte	0,18 ha		
Type voertuig		Koude starts	
Licht verkeer		270,0 /jaar	
Middelzwaar vrachtverkeer		0,0 /jaar	
Zwaar vrachtverkeer		0,0 /jaar	
Busverkeer		0,0 /jaar	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.1.3_20250325_2d340884eb

Database versie 2024.1.3_2d340884eb_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>



Bijlage 3: Rapportages Aeries en rekenresultaten gebruiksfase 2026

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

SoundForceOne
Terborgseweg 138,
7005 BD Doetinchem

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Terborgseweg, Doetinchem
Gebruiksfase 2026

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

S3bkUqAbF443
01 april 2025, 10:52
OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

Teborgseweg, Doetinchem gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	2,3 kg/j	16,8 kg/j

Resultaten

Teborgseweg, Doetinchem gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

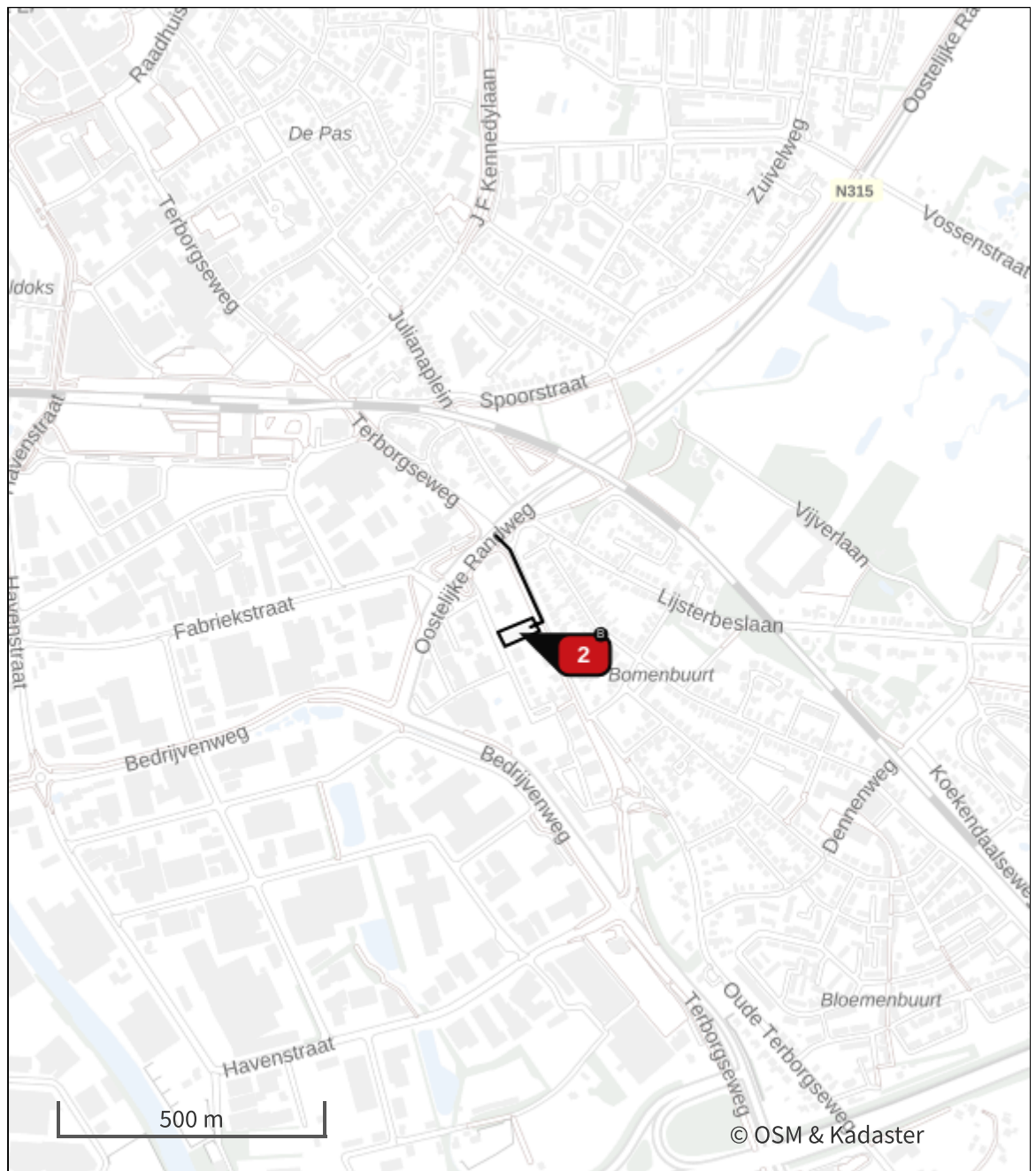
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Teborgseweg, Doetinchem gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2 Verkeer Koude start: overig koude straten		2,2 kg/j	13,7 kg/j
 Verkeersnetwerk		0,2 kg/j	3,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Teborgseweg, Doetinchem gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
1	NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung (11 km)	X:217737 Y:429581	-
2	Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (11 km)	X:219223 Y:429641	-
3	Klevsche Landwehr, Anholt. Issel, Feldschlaggr. u. Regnieter Bach (12 km)	X:224754 Y:431688	-
4	NSG Emmericher Ward (14 km)	X:212418 Y:428330	-
5	Dornicksche Ward (14 km)	X:215021 Y:427087	-
6	Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (14 km)	X:214792 Y:427012	-
7	Kalflack (15 km)	X:213970 Y:426713	-
8	NSG Bienener Altrhein, Millinger u. Hurler Meer u. NSG Empeler M. (15 km)	X:220161 Y:426286	-
9	NSG Salmorth, nur Teilfläche (16 km)	X:208333 Y:428199	-
10	NSG Grietherorter Altrhein (16 km)	X:219424 Y:425028	-
11	NSG Kellener Altrhein, nur Teilfläche, mit Erweiterung (17 km)	X:209565 Y:426120	-
12	Wisseler Dünen (20 km)	X:218011 Y:420852	-
13	NSG Altrhein Reeser Eyland, mit Erweiterung (23 km)	X:225400 Y:419575	-
14	NSG Reeser Schanz (23 km)	X:225103 Y:418719	-
15	NSG Sonsfeldsche Bruch, Hagener Meer und Düne, mit Erweiterung (25 km)	X:230086 Y:419568	-

Teborgseweg, Doetinchem gebruiksfase, Rekenjaar 2026

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 2	Links	Rechts	NO _x	3,2 kg/j
Locatie	X:217918,01 Y:441156,64	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,5 kg/j
Lengte	214,11 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	163,9 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,8 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,8 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	koude straten	NO _x	13,7 kg/j
Locatie	X:217904,16 Y:441062,33	NH ₃	2,2 kg/j
Oppervlakte	0,21 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	138,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

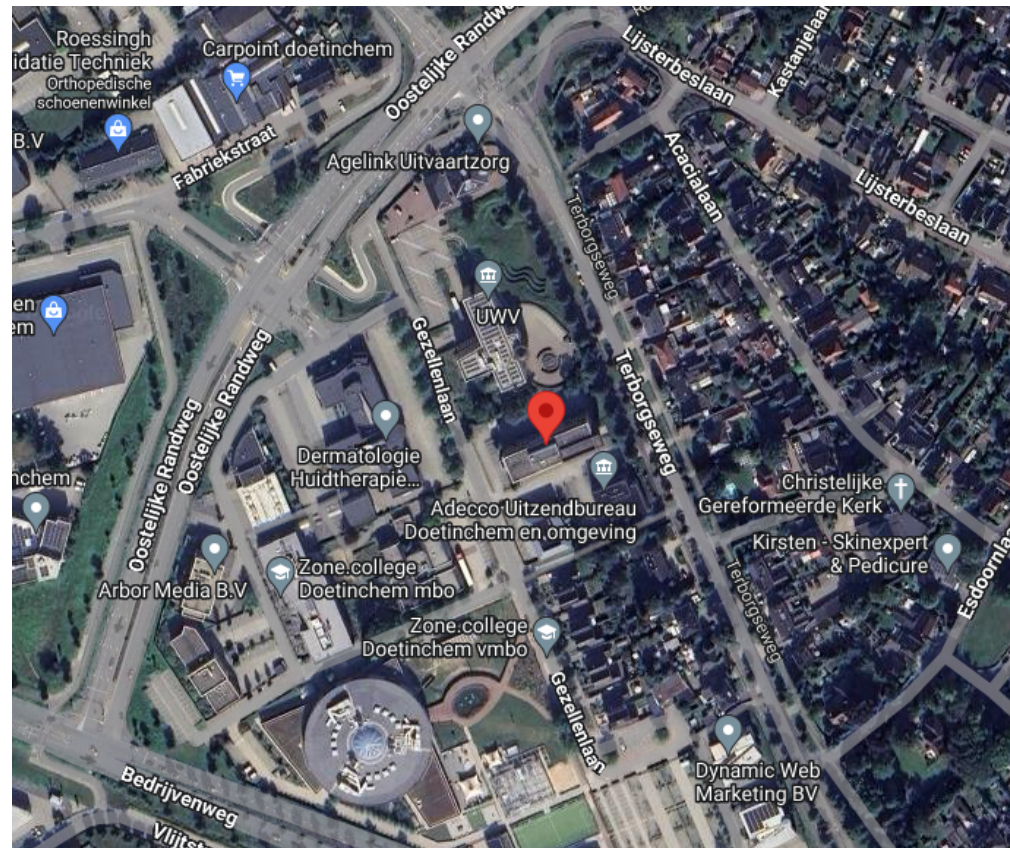
AERIUS versie 2024.1.3_20250325_2d340884eb

Database versie 2024.1.3_2d340884eb_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Participatieverslag opvang asielzoekers en huisvesting arbeidsmigranten Terborgseweg 138 Doetinchem



6 september 2024
gemeente Doetinchem, COA, Fides/ Hermit Properties

Dit participatieverslag is een weergave van de start van het participatietraject rondom de opvang van asielzoekers en de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Terborgseweg 138. In het beleidskader 'huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten' uit 2019 wordt dit verslag nog een 'draagvlaknotitie' genoemd. Dit verslag is opgesteld namens de drie betrokken partijen gemeente Doetinchem, COA (toekomstig huurder) en Fides/Hermit Properties (pandeigenaar)

1. NAAM VAN UW PLAN

- Tijdelijke opvang asielzoekers (3 jaar) en daarna permanente huisvesting arbeidsmigranten Terborgseweg 138 Doetinchem

2. WIE/WELKE GROEPEN HEEFT U BETROKKEN?

- Omwonenden, organisaties en bedrijven gevestigd binnen de cirkel in onderstaand kaartje:



- Samenwerkingspartners en vrijwilligersorganisaties

3. DOEL VAN DE PARTICIPATIE

Omwonenden en omliggende organisatie/ bedrijven

In gesprek zijn met de omwonenden om hen enerzijds helder en transparant te informeren over de plannen en anderzijds te luisteren naar hun zorgen en behoeften om daarover gezamenlijk tot goede afspraken te komen. Participatietredes zijn vooral informeren/meeweten (90%) en meedenken (10%).

Samenwerkingspartners en vrijwilligersorganisaties

Gezamenlijk komen tot goede (werk)afspraken met betrekking tot het onderdeel opvang van asielzoekers. Let op: deze actie ligt veelal bij COA, waarbij de gemeente een rol als verbinder heeft. Gemeente heeft wel verantwoordelijkheid als het gaat om organiseren van onderwijs.

4. WAT WAS HUN INBRENG?

Samenwerkingspartners en vrijwilligersorganisaties zijn geïnformeerd. Met hen is – voor zover relevant – de afspraak gemaakt om zodra de plannen concreter worden verder in gesprek te gaan.

Omwonenden en omliggende organisaties/ bedrijven hebben aangegeven zich overvallen te voelen door het nieuws, de besluitvorming niet transparant te vinden en geen ruimte te zien voor inspraak. Daarnaast gaf men aan over welke onderwerpen duidelijke informatie ontbrak en wat behoeften en zorgen op dit moment zijn. Hieronder geven we zo goed mogelijk weer wat we van omwonenden en bedrijven hebben gehoord.

Veel omwonenden geven aan positief ten opzichte van tijdelijke opvang van asielzoekers te staan en een bijdrage te willen leveren aan het oplossen van het huidige opvangprobleem, maar zich vooral zorgen te maken over / zich te verzetten tegen de permanente huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

We voelen ons overvallen door het nieuws:

- We zijn op 27 augustus geïnformeerd en uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst die een week later al gepland is. Die tijd is veel te kort
- We wonen in een rustige woonbuurt naast / bij een bedrijventerrein. We verwachten niet dat daar opeens een grote groep mensen gehuisvest gaat worden i.p.v. dat het pand als kantoor in gebruik blijft.

De besluitvorming is niet transparant:

- In het raadsmemo staat dat het college al in december 2023 in principe medewerking aan COA heeft toegezegd om te onderzoeken of tijdelijke opvang van asielzoekers in het pand Terborgseweg 138 mogelijk is. Waarom zijn omwonenden toen al niet betrokken?
- In alle informatie die we hebben gekregen ontbreekt heldere uitleg over de besluitvorming. Heeft er al besluitvorming plaatsgevonden? Wanneer is dat dan geweest? Hoe kunnen wij nog onze stem laten horen?
- Er zijn al enkele maanden bouwbedrijven aan de slag in het kantoorpand. De verbouwing is dus al begonnen.

We zien geen ruimte voor goede inspraak:

- De tijd die we hebben om ons voor te kunnen voorbereiden op de besluitvorming en de inspraak bij de gemeenteraad is veel te krap
- Het is ons niet duidelijk hoe de besluitvorming precies loopt en hoe en op welk moment we onze mening kunnen geven

De informatie die jullie geven is niet duidelijk als het gaat om:

- De huidige bestemming van het pand en of en hoe deze nog aangepast gaat worden
- De besluitvorming en daarmee onze mogelijkheden voor inspraak

5. WELKE PERSONEN OF GROEPEN WAREN IN HET BIJZONDER BETROKKEN EN WIE HEEFT U NIET KUNNEN BEREIKEN?

De uitnodiging om deel te nemen aan de (online) bewonersbijeenkomst of de enquête in te vullen is bezorgd bij 180 omliggende adressen (zie kaartje bij antwoord op vraag 2). Een aantal mensen gaf aan dat zij de brief niet hadden ontvangen. Zij hadden de informatie alsnog van hun burens gehoord. Daarnaast gaf een aantal omwonenden aan dat er mensen op vakantie zijn.

Tijdens de (online) bijeenkomsten waren ongeveer in totaal 105 omwonenden en 15 organisaties/bedrijven aanwezig. 16 mensen vulden daarnaast de online enquête in (zie bijlage voor de resultaten van deze vragenlijst).

Overige omwonenden hebben we naast de huis-aan-huisbrief kunnen bereiken via social media, de gemeentepagina in Doetinchems Vizier en berichtgeving via de lokale en regionale pers.

6. HOE HEEFT U CONTACT GEHAD? (BIJV. EEN BIJeenKOMST GEORGANISEERD, EEN BRIEF GESTUURD)

Zie hiervoor ook het communicatie- en participatieplan dat uw raad eerder ontvangen heeft.

- Huis-aan-huis brief met uitnodiging voor bijeenkomst en link naar online enquête. Nieuwsbericht en verkorte Q&A als bijlage bij de brief.
- Informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven in de Vijverberg op maandag 2 september
- Online informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven op dinsdag 3 september
- Online enquête van 27 augustus t/m 4 september

7. WAT HEEFT U BESPROKEN? (BIJV. HET IDEE, HET SCHETSONTWERP OF DE TEKENING LATEN ZIEN)

Zie daarvoor de presentatie van de informatiebijeenkomst die als bijlage is toegevoegd. Daarnaast hebben we zo veel mogelijk antwoord gegeven op de vragen die op dat moment werden gesteld. Een weergave hiervan staat bij het antwoord op vragen 4 en 8. Alle overige informatie over het plan, inclusief een uitgebreide lijst met vragen en antwoorden is beschikbaar op de website www.doetinchem.nl/opvang.

8. WELKE ZORGEN/WENSEN HEBBEN DE PARTICIPANTEN INGEBRACHT?

Zorgen

In de bijlage leest u wat is ingebracht via de online vragenlijst. Wat is ingebracht door de deelnemers tijdens de (online) informatiebijeenkomsten is het volgende:

Proces

- Communicatie en participatie is slecht. Omwonenden/bedrijven hebben het gevoel dat ze voor een voldongen feit staan; besluitvorming gaat veel te snel; er is geen tijd meer om zich te informeren en zaken uit te zoeken.
- Omwonenden/bedrijven vinden het niet wenselijk dat zowel de tijdelijke opvang van asielzoekers en de permanente opvang van arbeidsmigranten in 1 proces afgehandeld worden. Voor hen zijn dit twee verschillende zaken. Met het eerste deel kunnen zij wel instemmen, met het tweede deel echter niet. Zij zien graag dat deze twee trajecten gescheiden worden.

Inhoud

- Omwonenden/bedrijven geven aan dat zij begrijpen dat er behoefte is aan opvang voor vluchtelingen; de buurt heeft geen problemen met de opvang voor drie jaar op die locatie.
- Omwonenden/bedrijven hebben wel een probleem met de huisvesting van arbeidsmigranten na drie jaar. Belangrijkste bezwaar is dat het een permanente huisvesting is.
- Andere bezwaren/zorgen over de huisvesting van arbeidsmigranten: woongenot in de buurt (lawaaï, geen rust meer als je in de tuin zit, waarde van de huizen); veiligheid (rondhangen met bier en roken; fietstunnel; veel mannen alleen i.r.t. jonge scholieren Zone college en meisjes uit de buurt, brandveiligheid in het pand); verkeer (arbeidsmigranten werken in ploegendiensten; af en aan rijden van busjes/auto's).
- Er zijn zorgen over de buitenruimte. Omwonenden en bedrijven verwachten dat dit qua grootte niet voldoet voor het aantal bewoners.

Relatie

- Het proces met de snelle besluitvorming wekt geen vertrouwen bij de omwonenden.

Aanbod uit de buurt

- Een aantal omwonenden wil meedenken over de inrichting van het terrein.
- Een alternatief plan voor woningen in plaats van arbeidsmigranten zou de buurt wel een goed idee vinden.

Wensen/ behoeften zijn:

- Eerst luisteren naar omwonenden en met hen in gesprek voordat verdere (en daarmee onomkeerbare) besluitvorming plaats vindt.
- Meer tijd om het nieuws te verwerken, beter geïnformeerd te worden en ons voor te bereiden op besluitvorming/inspraak.

9. INVLOED OP UW PLAN: WELKE PUNTEN HEEFT U OVERGENOMEN EN WELKE NIET? EN WAAROM WEL/NIET?

Op dit moment overwegen we op welke manier we gehoor kunnen geven aan hetgeen omwonenden ons hebben meegegeven.

10. WELKE AFSPRAKEN HEEFT U GEMAAKT OP BASIS VAN DE PARTICIPATIE?

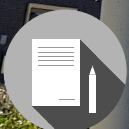
Vanuit de drie partijen willen we benadrukken dat dit de start is van het in gesprek zijn én blijven over het plan. Omwonenden zijn tijdens de informatiebijeenkomst in de Vijverberg actief uitgenodigd bij de bespreking van het onderwerp in de gemeenteraad. Daarnaast zijn ze uitgenodigd voor de open dag van de asielopvang in Winterswijk, Zutphen of Arnhem op zaterdag 28 september. De pandeigenaar heeft aangeboden met direct aanwonende burens in gesprek te willen over de inrichting van de buitenruimte en Fides wil een bezoek aan de huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten aan de Kapoeniestraat in Doetinchem en/of in Zevenaar organiseren. Deze afspraken moeten nog – gezien de korte tijd tussen de informatiebijeenkomsten en de bespreking van dit participatieverslag in de gemeenteraad – geconcretiseerd worden.

11. HOE TEVREDEN ZIJN DE MENSEN DIE U SPRAK OVER HET OVER HET PARTICIPATIETRAJECT EN HUN INVLOED?

We gaan ervan uit in dit verslag en de bijbehorende enquête in de bijlage een goed beeld hiervan te hebben gegeven.

Ecologische Quicksan Terborgseweg 138 Doetinchem

In het kader van renovatiewerkzaamheden



Het Laar 30d

6733BZ Wekerom

0318 655 626

ecologie@deslijpkruik.nl

www.deslijpkruik.nl

Colofon

Titel	Ecologische quickscan Terborgseweg 138 Doetinchem
Betreft	Ecologische quickscan
Locatie	Terborgseweg 138 te Doetinchem
Auteur	B. Visser
Contactpersoon	B. Visser (visser@deslijpkruik.nl)
Opdrachtgever	Buro Kwiek
Datum	14-07-2025
Status	Versie 2
Projectcode	P25-0229

Aansprakelijkheid

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde natuurwet- en regelgeving (Omgevingswet). Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten. Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren zijn niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van een quickscan niet toereikend. Daarbij is het een eenmalige momentopname en houdt het geen rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en -beheer. Ook dient er rekening te worden gehouden met veranderingen in wet- en regelgeving. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt voor de zwaarder beschermde soorten maximaal 3 jaar. De Slijpkruik Ecologie BV is niet aansprakelijk voor beslissingen die de opdrachtgever neemt naar aanleiding van het door De Slijpkruik Ecologie BV uitgevoerde onderzoek. Daarnaast is De Slijpkruik Ecologie BV niet aansprakelijk voor gevolgschade, of voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van uitgevoerde onderzoeken door De Slijpkruik Ecologie BV.

© De Slijpkruik Ecologie B.V. (2025)

Niets uit dit rapport mag openbaar worden gemaakt of gepubliceerd door middel van; druk, fotokopie of anderszins, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Slijpkruik Ecologie B.V. of de opdrachtgever.

Wijze van citeren: Visser, B. 2025. *Ecologische quickscan Terborgseweg 138 Doetinchem*, De Slijpkruik Ecologie BV.

Omslagfoto: Impressie van het plangebied. Bronvermelding; foto's zijn door de auteur gemaakt tenzij anders aangegeven.

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	
1.2	Beschrijving locatie en ingreep	
1.3	Opzet onderzoek	
1.4	Kwaliteitsborging	
2	Soortenbescherming	8
2.1	Vogels	
2.2	Vleermuizen	
2.3	Overige zoogdieren	
2.4	Reptielen en amfibieën	
2.5	Vaatplanten	
2.6	Overige soortgroepen	
2.7	Samenvatting bevindingen	
3	Gebiedsbescherming	14
3.1	Gelders Natuurnetwerk (GNN) en andere provinciaal beschermde natuurgebieden	
3.2	Natura 2000	
3.3	Houtopstanden	
4	Rode Lijst	16
4.1	Resultaten en effectbeoordeling	
4.2	Maatregelen zorgplicht	
5	Conclusies en aanbevelingen	18
4.1	Overzicht van de bevindingen	
4.2	Conclusies en aanbevelingen	
	Bijlagen	20
	Bijlage 1 Samenvatting wettelijk kader	

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgewerkt wat de aanleiding en het doel van het uitgevoerde onderzoek is. Ook wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en de beoogde ingreep. Daarnaast komt ook de methode van het onderzoek aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Buro Kwiek voerde adviesbureau De Slijpkruik Ecologie B.V. een ecologische quickscan uit op een perceel aan de Terborgseweg 138 te Doetinchem. Het plangebied ligt in de zuidelijke helft van Doetinchem binnen de bebouwde kom (afbeelding 1). De initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing in het plangebied inpandig te gaan verbouwen. Ook zal er een (nood)trap worden aangebracht aan de oostelijke gevel. Vanwege de plaatsing van deze trap is voorliggende quickscan gevraagd. Omdat effecten op beschermde soorten niet op voorhand zijn uitgesloten bij die ingreep, is toetsing aan de Omgevingswet (OW) noodzakelijk. Voor het onderzoek voldoet in eerste instantie een 'quickscan': een kort onderzoek op basis van een beknopt bronnenonderzoek en een veldbezoek, waarbij een deskundige inschatting wordt gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Ook wordt het effect van de ingreep op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of provinciaal beschermde natuurgebieden zoals Natuurnetwerk Nederland beoordeeld. De quickscan betreft een momentopname, er kan dus geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur. Denk hierbij bijvoorbeeld aan migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en –beheer na afloop van het onderzoek. De quickscan kan leiden tot uitvoeriger onderzoek of een advies voor mitigerende/compenserende maatregelen. De geldigheidsduur van resultaten bedraagt voor zwaarder beschermde soorten maximaal drie jaar.

1.2 Beschrijving locatie en ingreep

Het perceel bevindt zich in de zuidelijke helft van de bebouwde kom van Doetinchem (afbeelding 1). Het betreft een gebouw dat in gebruik is als kantoor. Op het perceel is verder veel verharding aanwezig in de vorm van rijbanen en parkeervakken. Buiten de verharding en bebouwing zijn er enkele plantvakken aanwezig met bodembedekkers of hogere heesters. Ten oosten van het plangebied ligt een woonwijk en ten westen, noorden en zuiden zijn er vooral soortgelijke kantoorpanden aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing inpandig te verbouwen. De enige aanpassing die uitpandig zal plaatsvinden is het plaatsen van een (nood)trap aan de oostelijke kant van het gebouw. Daarop zal deze quickscan dan ook vooral ingaan aangezien een inpandige verbouwing weinig tot geen effecten zal hebben op beschermde natuurwaarden. De inrichting van het terrein zal ook veranderen naar aanleiding van het voornemen. Er zal namelijk een nieuwe tuin aangelegd worden. Het plaatsen van de trap gebeurt op de locatie waar nu ramen aanwezig zijn. De constructie is zo, dat het kozijn niet vervangen hoeft te worden en dat een raampaneel vervangen wordt door een deurpaneel. Verder komt de trap los van de muur te staan waardoor niet in de muur geboord hoeft te worden om de trap aan de muur te bevestigen.

Voorliggende quickscan wijst uit of beschermde soorten mogelijk negatieve effecten ondervinden van het voornemen en of dus vervolgonderzoek nodig is voor de uitvoer van de geplande werkzaamheden en zo ja, welke soorten onderzocht moeten worden.

1.3 Opzet onderzoek

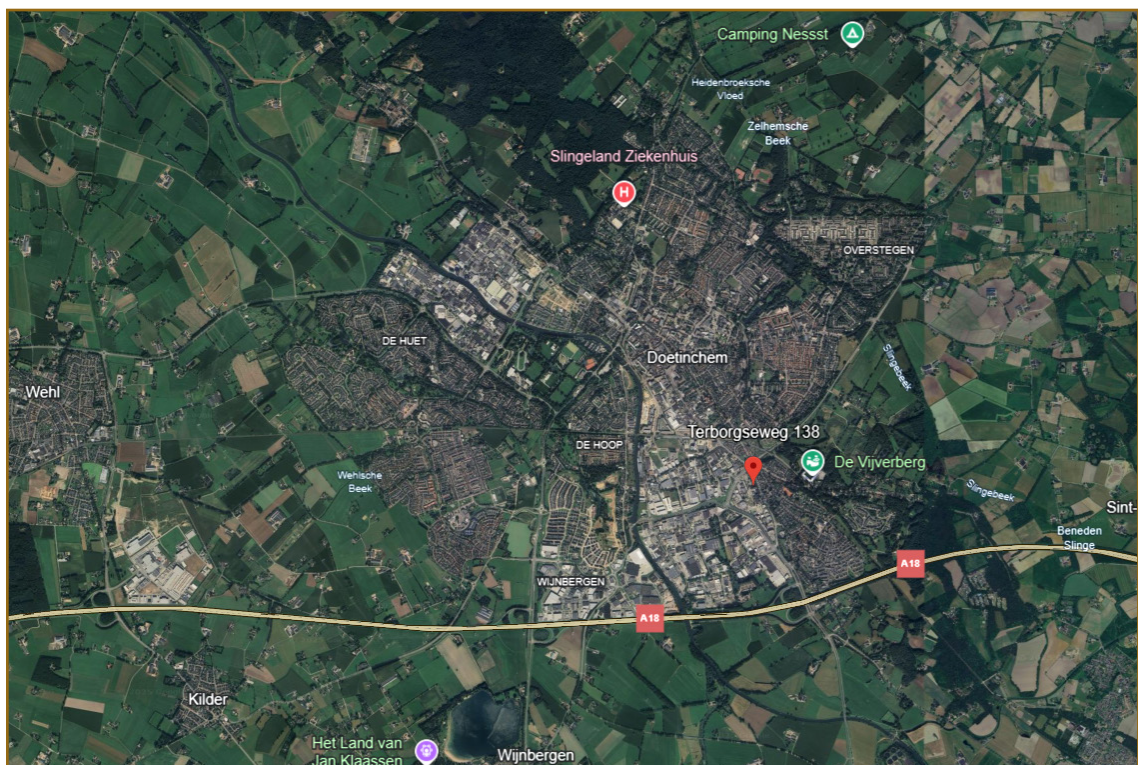
De quickscan bestaat uit een beknopt literatuuronderzoek (verspreidingsatlassen, Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), websites et cetera), veldbezoek en rapportage met bevindingen en advies.

Voor het bronnenonderzoek zijn de NDFF-waarnemingen binnen een straal van ongeveer 2 kilometer van het plangebied opgevraagd. Voor wat betreft vogels zijn alleen de vogels genoemd die een jaarrond beschermd nest hebben.

De locatie is op 7 april 2025 bezocht door B. Visser, ecooloog van adviesbureau De Slijpkruik Ecologie B.V. Tijdens dit onderzoek is het terrein verkend op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Daarbij is in het bijzonder gelet op aanwezigheid van en geschiktheid voor verblijfplaatsen van vogels, vleermuizen en andere zoogdieren. Het locatiebezoek is onder zonnige omstandigheden uitgevoerd bij een temperatuur van 13 °C.

1.4 Kwaliteitsborging

Door de inzet van deskundigen op gebied van ecologie en landelijk geaccepteerde onderzoeksmethoden is de kwaliteit van het onderzoek zoveel mogelijk gewaarborgd. De Slijpkruik Ecologie B.V. is kandidaat van het Netwerk Groene Bureaus (NGB) en hanteert haar richtlijnen, soortinventarisatieprotocollen en/of richtlijnen uit kennisdocumenten van BIJ12 tenzij anders vermeld. Op regelmatige basis vindt toetsing van de aanpak en uitwisseling van ervaringen plaats met gemeenten, provincies en collega-onderzoekers.



Afbeelding 1: Kaart met de globale ligging van het plangebied (rode pointer) in Doetinchem.
Bron ondergrond: GoogleEarth, 2025.



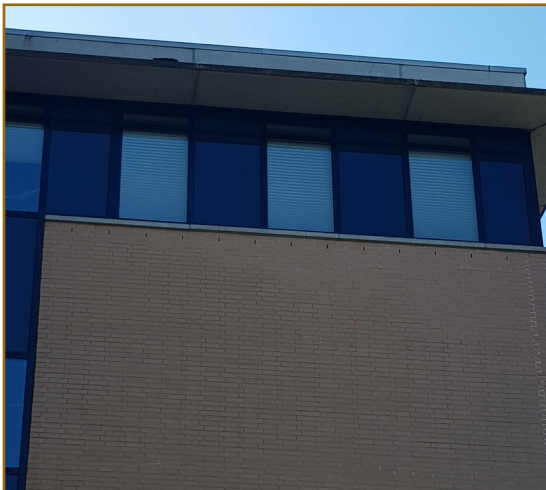
Afbeelding 1: Kaart van het plangebied met de te verbouwen bebouwing (rode kader) en de locatie van de aan te brengen trap (gele stip). Bron ondergrond: GoogleEarth, 2025.



Afbeelding 3: De oostelijke gevel van de bebouwing. De trap is voorzien bij het paneel in de hoek van de bebouwing (rode kader). De beplanting is ook te zien.



Afbeelding 4: De oostelijke gevel van de bebouwing. De trap is voorzien bij het paneel in de hoek van de bebouwing (rode kader).



Afbeelding 5: De muur naast de beoogde locatie van de trap heeft hoge open stootvoegen die geschikt zijn als opening voor vleermuizen.



Afbeelding 6: De raam- en deurpanelen die vervangbaar zijn.



Afbeelding 7: De zijkant van de panelen sluit strak aan op de muur.



Afbeelding 8: De zuidoostelijke hoek van het gebouw waarbij ook een deel van de beplanting is te zien.

2 Soortenbescherming

De natuurwetgeving binnen de Omgevingswet maakt onderscheidt tussen soort- en gebiedsbescherming. Bij het onderdeel 'soortenbescherming' wordt de aanwezigheid van beschermde soorten en de beoordeling van een mogelijk (in)directe effect door de voorgenomen activiteiten op deze soorten behandeld. Als er sprake is van een mogelijk negatief effect, dan zijn vervolgstappen zoals aanvullend onderzoek en mogelijk planaanpassing nodig. Dit hoofdstuk beschrijft per soortgroep de bevindingen voor het onderzochte plangebied.

2.1 Broedvogels

2.1.1 Vogels met jaarrond beschermde rust- en nestplaatsen categorie 1

2.1.1.1 Inventarisatie

Van een aantal vogelsoorten is het nest jaarrond beschermd, dus ook buiten het broedseizoen. Het gaat bijvoorbeeld om soorten die niet zelf hun nest bouwen maar voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van menselijke bebouwing. Daarnaast gaat het om soorten die jarenlang dezelfde locatie gebruiken of soorten waarvan het nest ook buiten de broedperiode in gebruik wordt genomen. Ook andere onderdelen van de leefomgeving die van belang zijn voor het functioneren van een jaarrond beschermde nestplaats zijn beschermd, zoals schuil- en slaapplekken van huismussen.

In de omgeving van het plangebied zijn in de laatste vijf jaar waarnemingen bekend van vogels met jaarrond beschermde nesten vanuit de NDFF. Deze soorten worden opgedeeld in categorieën waarbij de nestplaatsen (en bijbehorende functionele leefomgeving) van categorie 1-soorten onder alle omstandigheden beschermd zijn. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende categorie 1-soorten waargenomen: buizerd, gierzwaluw, huismus, ooievaar, roek, sperwer en steenuil.

Huismus en gierzwaluw maken vrijwel uitsluitend gebruik van bebouwing als nestplaats. Daarbij zijn geschikte plekken vaak te vinden onder en rondom de dakbedekking. De bebouwing in het plangebied biedt geen mogelijkheden voor deze soorten, de gebouwen hebben geen geschikte openingen of nestplaatsen voor deze soorten. Dit omdat het dak bestaat uit een plat dak en er geen openingen aanwezig zijn rondom de dakconstructie. Verder zijn er ook geen andere structuren of openingen aanwezig in de bebouwing die dienst kunnen doen als nestplaats voor huismus of gierzwaluw. Aanwezigheid van nestplaatsen van huismus of gierzwaluw in het plangebied is derhalve uitgesloten.

In de bomen nabij het plangebied zijn geen (grote) nesten aangetroffen en ook zijn er geen structuren aanwezig waarop ooievaars kunnen nestelen. Voor overige soorten met jaarrond beschermde nestplaats ontbreken dus geschikte broedplekken en/of geschikt leefgebied. In het plangebied zijn namelijk geen (grote) bomen aanwezig die kunnen dienen als nestplaats voor bijvoorbeeld roofvogels of uilen. Aanwezigheid van nesten van soorten van categorie 1 is uitgesloten.

2.1.1.2 Conclusie en advies

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen nesten of mogelijkheden aanwezig voor vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats uit categorie 1. De geplande werkzaamheden leiden daarom niet tot overtreding van de omgevingswet ten aanzien van jaarrond beschermde nesten (cat 1) en aanvullend onderzoek naar vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats is niet nodig.

2.1.2 Vogels categorie 2 (nest jaarrond beschermd tenzij ecologisch redenen)

2.1.2.1 Inventarisatie

Naast de soorten uit categorie 1, waarvan de nesten altijd jaarrond beschermd zijn, zijn er de categorie 2-soorten waarvan de nestplaatsen (en bijbehorende functionele leefomgeving) jaarrond beschermd zijn, tenzij bepaalde omstandigheden (bij zwaarwegende feiten en ecologische omstandigheden) anders uitwijzen. In de omgeving van het plangebied zijn vanuit de NDFF in de laatste vijf jaar waarnemingen bekend van verschillende vogels in categorie 2: bonte vliegenvanger, boomklever, boomkruiper, bosuil, gekraagde roodstaart, groene specht, grote bonte specht, huiszwaluw, ijsvogel, torenvalk.

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten uit deze categorie waargenomen. Omdat er geen openingen zijn in de bebouwing en geen nesten in de bomen in het plangebied, is de aanwezigheid van nesten van soorten in categorie 2 uitgesloten.

2.1.2.2 Conclusie en advies

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen nesten of mogelijkheden aanwezig voor categorie 2-soorten. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet nodig.

2.1.3 Overige broedvogels

2.1.3.1 Inventarisatie

Algemene broedvogels kunnen zich nestelen in struiken en bomen rondom het plangebied. Omdat er geen bomen zijn in het plangebied, zijn nesten van overige broedvogels in het plangebied zelf uitgesloten. Wel kunnen er nesten voorkomen in de bomen rondom het plangebied. Bij aanwezigheid van bezette nesten kunnen werkzaamheden verstoringen veroorzaken. Voer daarom de voor broedvogels verstoringen veroorzakende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit.

2.1.3.2 Conclusie en advies

Het plangebied is niet geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De bomen rondom het plangebied zijn wel geschikt en daar kunnen nieuwe nesten voorkomen tijdens het broedseizoen. Wanneer de (voor broedvogels verstoringen veroorzakende) werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen kunnen deze eventuele nieuwe nesten beschadigd/vernietigd of verstoord worden waardoor ouders het nest permanent verlaten. Negatieve effecten op broedvogels zijn te voorkomen door met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Het broedseizoen is geen vastgestelde periode, uitsluitend van belang is aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Indicatief wordt vaak de periode half maart - half augustus gehanteerd omdat in deze periode de kans op broedgevallen het grootst is maar eerdere of latere broedgevallen (van met name houtduif) kunnen voorkomen. Van de te verwachten overige broedvogels is het nest alleen beschermd in de periode dat het voor de voortplanting gebruikt wordt, ofwel vanaf de nestbouw totdat de jongen het nest permanent verlaten hebben. Laat bij verstoringen veroorzakende werkzaamheden binnen het broedseizoen een broedvogelcheck uitvoeren om verstoring van eventuele broedgevallen te voorkomen.

2.2 Vleermuizen

2.2.1 Inventarisatie

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn strikt beschermd vanuit de Europese Habitatrichtlijn. Geschikte verblijfplaatsen zijn vaak beperkt beschikbaar. Door sloop, renovatie en bomenkap zijn de laatste decennia veel potentiële verblijfplaatsen verdwenen. Niet alleen verblijfplaatsen, maar ook lineair doorlopende landschapselementen waarlangs vleermuizen zich verplaatsen tussen slaapplek en foerageergebied (zogenaamde vliegroutes) en belangrijk foerageergebied zijn beschermd. In de omgeving van het plangebied zijn vanuit de NDFF waarnemingen bekend van de gewone dwergvleermuis, gewone grootvleermuis, laatvlieger en meervleermuis.

Verblijfplaatsen

Een aantal in Nederland voorkomende vleermuissoorten wordt voornamelijk in gebouwen en holtes en scheuren in bomen aangetroffen. Een voorwaarde is dat er geschikte, toegankelijke ruimtes voor vleermuizen aanwezig zijn. Dat zijn vaak donkere, tochtvrije ruimtes die toegankelijk zijn via een geschikte opening met vrije aanvliegroute.

Binnen het plangebied zijn mogelijkheden aanwezig voor gebouwbewonende soorten. De bebouwing heeft een spouw die toegankelijk is voor vleermuizen doormiddel van (hoge) open stootvoegen. De muur naast de beoogde locatie van de trap beschikt ook over open stootvoegen en is daarmee ook geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Het kozijn waar de deuren in komen, blijft zitten en de raamdelen worden vervangen door deuren. De trap komt los te staan van de gevel en er zal niet in de gevel geboord hoeven te worden om de trap te bevestigen. De trap zal vooral komen te staan voor het kozijn.

Verder zijn er geen geschikte openingen voor vleermuizen aangetroffen in de bebouwing. Het plangebied heeft geen bomen met geschikte holtes of scheuren. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is daarom uitgesloten in het plangebied.

Foerageergebied en vliegroutes

De mogelijkheden van het plangebied als foerageergebied van vleermuizen zijn op voorhand beperkt door het ontbreken van groen in het plangebied. Echter, het is aannemelijk dat de bomen nabij het plangebied onderdeel zijn van foerageergebied van vleermuizen. De bomen betreft geen doorlopende lijnvormige structuur doordat deze niet doorloopt. Daarom betreft het geen vliegroute voor vleermuizen. Tijdens en na uitvoering van de werkzaamheden zijn de bomen in dezelfde mate geschikt en beschikbaar als mogelijk foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten door toedoen van de werkzaamheden op eventueel foerageergebied is daarom uitgesloten. Wel dient vanuit de zorgplicht lichtverstoring van deze bomen vermeden te worden.

2.2.2 Conclusie en advies

Er zijn mogelijk verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig in het plangebied. Doordat het kozijn waar de deuren in komen blijft behouden en doordat de trap los van de gevel komt te staan, is verstoring en vernieling van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uitgesloten. Ook is daarmee het doden van vleermuizen uitgesloten. Verder zal de trap vooral voor het kozijn geplaatst worden, waardoor de vrije aanvliegroute naar de open stootvoegen niet (veel) gehinderd zal worden. Bovendien blijft een vrije aanvliegroute voor de andere open stootvoegen in deze gevel bestaan en kunnen de eventuele vleermuizen de hele gevel gebruiken als verblijfplaats. Daarom is geen negatief effect te verwachten van de plaatsing van de trap op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. De voorgenomen werkzaamheden leiden niet tot verstoring of vernieling van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. Zowel aanvullend onderzoek, als mitigerende of compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

De bomen nabij het plangebied zijn mogelijk onderdeel van foerageergebied van vleermuizen, maar deze blijven behouden. Van mogelijke aantasting van een vliegroute is geen sprake. Negatieve effecten op foerageergebied of vliegroutes zijn daarom niet aan de orde, met mogelijke uitzondering van lichtverstoring. Voorkom lichtverstoring van foerageergebied van vleermuizen door spaarzaam om te gaan met (bouw-)verlichting. Voer werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit of neem maatregelen om uitstraling van kunstlicht richting bomen te voorkomen. Beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter, gebruik afgeschermd armaturen, amberkleurige 'batlampen' en zorg ervoor dat lampen niet op omliggende bomen gericht worden. Wanneer deze maatregelen in acht worden genomen is er geen aanvullend onderzoek nodig ten aanzien van deze gebiedsfuncties.

2.3 Overige zoogdieren

2.3.1 Inventarisatie

Met 'overige zoogdieren' worden hier alle zoogdieren bedoeld met uitzondering van vleermuizen. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat de volgende beschermde soorten in de omgeving voorkomen: bever, boommarter, bunzing, das, eekhoorn, otter en steenmarter.

Bever en otter

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in of nabij het plangebied. Ook zijn er geen sporen van bever of otter aangetroffen in het plangebied. Verder zijn er geen beverburchten aangetroffen. Gezien bovengenoemde redenen en gezien het feit dat het perceel vrijwel geheel uit verharding en bebouwing bestaat, is het uitgesloten dat het plangebied een wezenlijke (essentiële) functie heeft als leefgebied of verblijfplaats van bever of otter.

Marterachtigen

Verblijfplaatsen van marterachtigen zijn niet te verwachten in het plangebied. De bebouwing is geïnspecteerd en er zijn geen geschikte openingen aangetroffen. Verder zijn er ook geen houtstapels of bomen met geschikte holten (voor boommarter) aanwezig in het plangebied. Leefgebied van marterachtigen ontbreekt ook vanwege het ontbreken van struweel, bos of ruigte. Daarmee is de aanwezigheid van marterachtigen in het plangebied uitgesloten.

Eekhoorn

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van eekhoorn aangetroffen in of rondom het plangebied. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig, waardoor geschikte nestlocaties of leefgebied voor eekhoorn ontbreekt in het plangebied. Wellicht zijn de bomen nabij het plangebied wel onderdeel van leefgebied van eekhoorn maar deze blijven allen behouden en er zijn geen effecten te verwachten op deze bomen.

Das

Aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) das in het plangebied is uitgesloten door de ligging midden in de bebouwde kom en doordat het plangebied vooral uit verharding en bebouwing bestaat.

Egel

Aanwezigheid van egel is volgens de NDFF ook bekend in de omgeving van het plangebied. Egel kan voorkomen in het plangebied in de plantvakken rondom de bebouwing. Egel is een soort waarvoor een provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen in de Provincie Gelderland. Wel is de zorgplicht van toepassing. Om aan de zorgplicht te voldoen voor deze soort, dient bij het verwijderen van de plantvakken rustig en in één richting gewerkt te worden buiten de winterperiode. Dit zodat een eventueel aanwezige egel een goed heenkomen kan zoeken en niet in winterslaap is.

Overige beschermde soorten zoogdieren zijn niet te verwachten door de aard van het plangebied. Het plangebied bestaat namelijk vooral uit verharding en bebouwing en er zijn maar enkele plantvakken aanwezig welke intensief beheerd worden.

Voor overige te verwachten zoogdiersoorten waarvan waarnemingen bekend zijn uit de omgeving, geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen of deze zijn niet beschermd, of voor deze soorten heeft het plangebied in het geheel geen functie. Dit geldt voor waarnemingen van algemeen voorkomende soorten zoals verschillende soorten muizen.

2.3.2 Conclusie en advies

Aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren is uitgesloten binnen het plangebied. Er zijn geen vervolgacties, zoals aanvullend soortgericht onderzoek of een omgevingsvergunning, nodig ten aanzien van grondgebonden zoogdieren.

De overige soorten die te verwachten zijn binnen het plangebied, zijn vrijgesteld of niet beschermd of er zijn geen effecten te verwachten op deze soorten. Aangaande deze soorten zal zorgvuldig handelen met inachtneming van de zorgplicht voldoende zijn.

2.4 Reptielen en amfibieën

2.4.1 Inventarisatie

Vanuit de NDFF zijn waarnemingen bekend van beschermde soorten reptielen en amfibieën. Het gaat daarbij om het reptiel hazelworm en de amfibieën boomkikker, kamsalamander en poelkikker.

Hazelworm

Hazelwormen leiden een verborgen leven. Het grootste deel van de dag leven ze onder de vegetatie en dood hout of ze verblijven in holen in de grond. De hazelworm heeft een voorkeur voor enigszins vochtige, met dichte vegetatie bedekte gebieden. De soort komt voor in open bossen, bosranden, heide, houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen, kalkgraslanden, vestingwerken, steenhopen, ruderaal plaatsen en tuinen. De meeste waarnemingen komen uit bos- en heideterreinen. Dergelijk structuren zijn niet aanwezig in het plangebied omdat het plangebied vooral uit verharding en bebouwing bestaat. Daarom is de aanwezigheid van hazelworm in het plangebied uitgesloten.

Boomkikker

Buiten de voortplantingstijd leven boomkikkers op het land en ook tijdens de voortplantingstijd zitten ze overdag vaak in de oevervegetatie of aangrenzend struweel. Ze overwinteren op het land. De boomkikker heeft een voorkeur voor het landschapstype 'bos en struweel' en stelt hoge eisen aan zijn leefgebied. Als landhabitat zijn vooral zonnig gelegen zoom- en mantelvegetaties, vegetaties van meerjarige kruiden en braamstruwelen van belang. In het plangebied is dergelijk habitat niet aanwezig en is de aanwezigheid van boomkikker in het plangebied dus uitgesloten.

Kamsalamander

Het landschap waarin de kamsalamander wordt aangetroffen is bosrijk, bevat houtwallen of struweel en wordt vaak gekenmerkt door kleinschaligheid in de directe omgeving van het voortplantingswater. Kamsalamanders komen voor in een verscheidenheid aan typen visvrije wateren. Op de zandgronden en in beekdalen leeft de soort in poelen, vijvers, matig voedselrijke (mesotrofe) vennen en in leemputten. In het rivierengebied komt de soort voor in zelden overstromende (laagdynamische) strangen, klei- en kleiputten en kolken. Dergelijke wateren zijn niet aanwezig in of nabij het plangebied. Ook is geen geschikt landhabitat aanwezig voor deze soort. De aanwezigheid van kamsalamander in het plangebied is daarom ook uitgesloten.

Poelkikker

De poelkikker is een zon- en warmteminnende soort met een voorkeur voor onbeschaduwde wateren. De oeverzone moet bij voorkeur goed begroeid zijn. Het is een kritische soort, die houdt van voedselarm en schoon water. Hij heeft een voorkeur voor zwak zure, stilstaande wateren in bos- en heidegebieden op de hogere zandgronden. Hij komt voor in vennen, poelen en watergangen in hoogveengebieden en in de uiterwaarden. Dergelijk habitat is niet aanwezig in of nabij het plangebied. Bovendien is er geen oppervlaktewater aanwezig in of nabij het plangebied. De aanwezigheid van de poelkikker in het plangebied is daarmee uitgesloten.

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarmee is voor algemeen voorkomende amfibieën in de omgeving van het plangebied geen voortplantingswater aanwezig. Ook betreft het plangebied geen geschikt landhabitat voor algemene soorten amfibieën omdat het plangebied vooral uit verharding en bebouwing bestaat. Daarmee is de aanwezigheid van vrijgestelde soorten amfibieën in het plangebied ook uitgesloten.

2.4.2 Conclusie en advies

Binnen het plangebied is de aanwezigheid van beschermde reptielen of amfibieën uitgesloten. De beoogde werkzaamheden zal geen negatieve effecten hebben op deze soortgroepen. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

2.5 Vaatplanten

2.5.1 Inventarisatie

Vanuit de NDFF is een waarneming bekend van kartuizer anjer. De kartuizer anjer gedijt op schrale- en kalkgraslanden, in bossages langs bermen en dijken en op zandsteenrotsen. Binnen het plangebied zijn deze ondergronden niet aanwezig. Bij het veldbezoek zijn alleen intensief beheerde plantvakken, verharding en bebouwing aangetroffen. Hierdoor is het plangebied niet geschikt als groeiplaats voor deze of andere beschermde vaatplanten. Op basis van deze omstandigheden is aanwezigheid van beschermde plantensoorten daarom redelijkerwijs uitgesloten.

2.5.2 Conclusie en advies

Binnen het plangebied zijn geen beschermde of bijzondere plantensoorten aangetroffen. Geschikte omstandigheden voor bijzondere vegetatie ontbreken. Aanwezigheid en effecten op beschermde planten zijn uitgesloten, nader onderzoek is niet nodig.

2.6 Overige soortgroepen

2.6.1 Inventarisatie

Vanuit de DFF zijn waarnemingen bekend van soorten uit overige soortgroepen in de omgeving van het plangebied. Het gaat daarbij om de dagvlinders grote vos, grote weerschijnvlinder en kleine ijsvogelvlinder. Daarnaast gaat het om de nachtlinder teunisbloempijlstaart en om de libelle gevlekte witsnuitlibel. Omdat het plangebied uit intensief beheerde plantvakken, verharding en bebouwing bestaat en er geen bomen aanwezig zijn in het plangebied, is de aanwezigheid van bovengenoemde soorten in het plangebied uitgesloten.

Aanwezigheid van andere beschermde soorten uit overige soortgroepen in het plangebied is redelijkerwijs uitgesloten.

2.6.2 Conclusie en advies

Aanwezigheid van beschermde, niet-vrijgestelde soorten uit overige soortgroepen is uitgesloten. Bovendien leiden de voorgenomen werkzaamheden niet tot effecten op mogelijk leefgebied omdat de inrichting van het terrein gelijk blijft. Vervolgonderzoek naar soorten uit overige soortgroepen is niet nodig. Wel is de zorgplicht van toepassing die voor alle flora en fauna geldt.

2.7 Samenvatting bevindingen

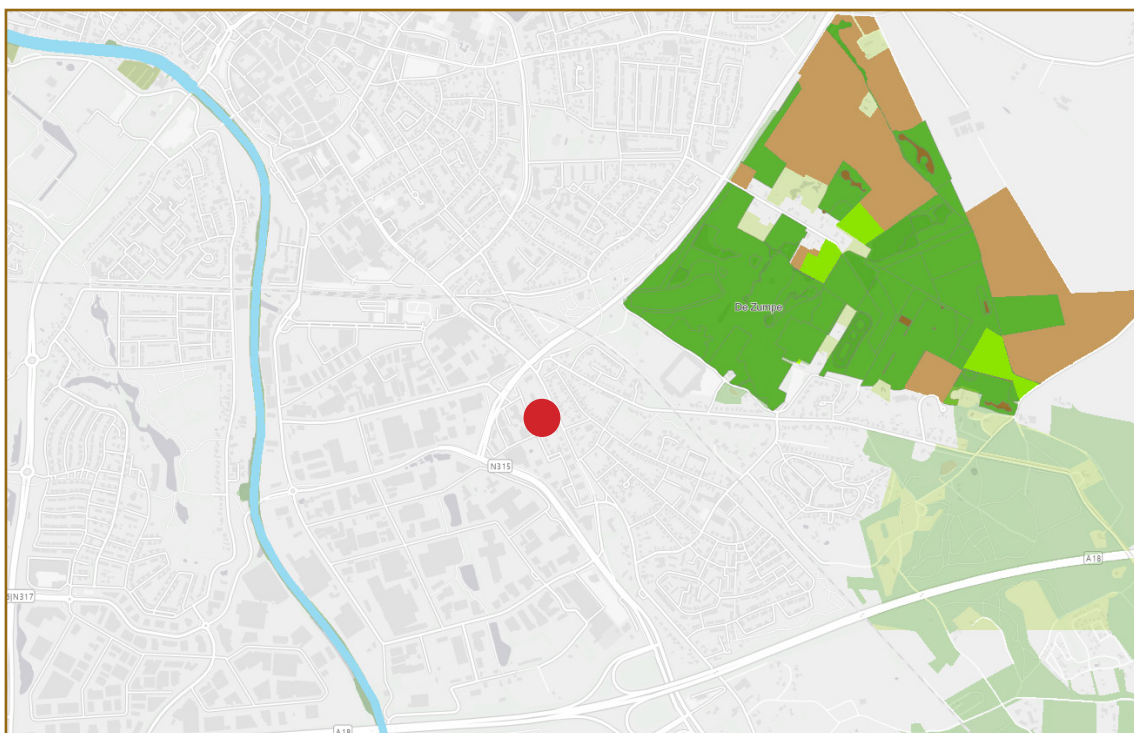
Een samenvatting van de bevindingen per soortgroep is terug te vinden in tabel 5.1. Hierin staat aangegeven of de voorgenomen werkzaamheden kunnen leiden tot effecten op beschermde soorten en zo ja, welke consequenties dit heeft. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten de zorgplicht.

3 Gebiedsbescherming en houtopstanden

Bij het onderdeel 'gebiedsbescherming' wordt de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden en een verkennende beoordeling van een mogelijk effect door de voorgenomen activiteiten op deze gebieden behandeld. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde gebieden waaronder het Gelders Natuurnetwerk en weidevogelgebieden. Als er sprake is van een mogelijk negatief effect, dan zijn vervolgstappen zoals aanvullend onderzoek en mogelijk planaanpassing nodig.

3.1 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en andere provinciaal beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt buiten de buiten de begrenzing van het GNN, Groene Ontwikkelingszone (GO) en andere provinciaal beschermde natuurgebieden of weidevogelgebieden (afbeelding 9). Gezien de aard van de ontwikkelingen zijn geen externe effecten te verwachten en is het dus niet nodig om effecten door externe werking te toetsen.



Afbeelding 9: Ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van het GNN (donkergroen) en de GO (lichtgroen). Andere provinciaal beschermde natuurgebieden of weidevogelgebieden zijn niet aanwezig rond het plangebied.
Bron: Webkaart Provincie Gelderland, 2025..

4 Rode Lijst

In dit hoofdstuk worden de bevindingen beschreven met betrekking tot soorten van de Rode Lijst die binnen het plangebied zijn aangetroffen of waarvan waarnemingen bekend zijn uit de omgeving. In dit hoofdstuk worden enkel de soorten beschreven die op de Rode Lijst als ten minste 'kwetsbaar' zijn beoordeeld en waarvoor het plangebied een wezenlijke functie heeft. Voor soorten van de Rode Lijst waarvoor een wezenlijk negatief effect te verwachten is door toedoen van de geplande werkzaamheden, wordt beschreven op welke manier aan de specifieke zorgplicht kan worden voldaan door aanpassing van de werkwijze, het implementeren van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen of door het bieden van compenserende voorzieningen.

4.1 Resultaten en effectbeoordeling

Vaatplanten

Vanuit de NDFF zijn waarnemingen bekend van een aantal plantensoorten van de Rode Lijst. Het betreft voornamelijk soorten die groeiplaatsen hebben in bermen of langs extensief beheerde akkerranden. Dergelijk terrein is niet aanwezig binnen het plangebied; het perceel bestaat uit verharding, bebouwing en intensief beheerde plantvakken. Het is daarom uitgesloten dat de werkzaamheden in het plangebied een negatief effect hebben op mogelijke groeiplaatsen van bedreigde of kwetsbare soorten van de Rode Lijst.

Broedvogels

Voor vogelsoorten van de Rode Lijst die in de omgeving voorkomen geldt dezelfde effectbeoordeling als voor algemene broedvogels (zie paragraaf 2.1). Het plangebied is niet geschikt als broedlocatie voor vogels van de Rode Lijst.

Zoogdieren

Uit de omgeving zijn waarnemingen bekend van o.a. egel, konijn en haas. Het is niet uitgesloten dat deze soorten gebruik maken van het plangebied. Voor deze, en andere algemene zoogdieren geldt dat er genoeg alternatieven in de omgeving aanwezig zijn of dat de mogelijkheden voor deze soorten op voorhand beperkt zijn. De geplande werkzaamheden worden naast in de bebouwing en op verharding ook in de plantvakken uitgevoerd. De plantvakken zijn wellicht geschikt leefgebied voor egel. Bij het verwijderen van de plantvakken is het noodzakelijk om deze werkzaamheden op een rustig tempo uit te voeren en in één richting, zodat eventueel aanwezige fauna tijd en ruimte heeft om een veilig heenkomen te zoeken. Dit dient bovendien buiten de winterperiode (november - begin maart) plaats te vinden, aangezien een soort als egel dan minder actief is. Met een bovenstaande werkwijze wordt voorkomen dat (jonge) dieren verwond of gedood worden.

Korstmossen

Vanuit de NDFF zijn waarnemingen bekend van verschillende soorten korstmossen. Geschikte groeiplaatsen voor korstmossen zijn (oude) bomen en (oude) steenstructuren zoals zwerfkeien. Binnen het plangebied zijn geen geschikte steenstructuren of bomen aanwezig. Daardoor is een negatief effect op mogelijk aanwezige korstmossen van de Rode Lijst uitgesloten.

Insecten

Binnen het plangebied zijn bermen, (bloemrijke) akkerranden en andere groenstructuren niet aanwezig. De geschiktheid van het plangebied voor insecten wordt daarmee op voorhand beperkt geacht. Voor zeldzame insecten van de Rode Lijst die in de omgeving voorkomen, zoals soorten wilde bijen, is het plangebied geen onderdeel van leefgebied. Er wordt daarom geen wezenlijk negatief effect verwacht op insecten van de Rode Lijst die als ten minste 'kwetsbaar' zijn beoordeeld.

Overige soorten

Voor overige soorten van de Rode Lijst waarvan waarnemingen bekend zijn uit de omgeving (mossen, zwammen, weekdieren) heeft het plangebied geen functie of wordt geen negatief effect verwacht door toedoen van de geplande werkzaamheden.

4.2 Maatregelen zorgplicht

Het merendeel van de werkzaamheden vindt plaats in bebouwing en op verharding waar de kans op aantreffen van soorten van de Rode Lijst zeer gering is. Buiten intensief beheerde plantvakken is groen niet aanwezig en er worden geen bomen gekapt. Er wordt daarom geen wezenlijk negatief effect verwacht op de meeste soorten van de Rode Lijst die in de omgeving voorkomen en die als ten minste 'kwetsbaar' zijn beoordeeld. Bij werkzaamheden in de plantvakken en nabij perceelgrenzen zijn negatieve effecten op soorten van de Rode Lijst echter niet helemaal uitgesloten. Hiervoor zijn de volgende maatregelen van toepassing, die ook gelden voor algemene soorten zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk:

- Bij aanvang van de werkzaamheden in geschikt habitat voor (vrijgestelde) overige zoogdieren en amfibieën dient rustig en in één richting gewerkt te worden om eventuele aanwezige individuen tijd en ruimte te geven om een veilig heenkomen te zoeken. De werkrichting moet daarbij zo zijn, dat de eventueel aanwezige individuen niet opgesloten worden maar kunnen vluchten naar geschikt leefgebied.
- Start werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen, zodat de kans op verstoring van broedgevallen zoveel mogelijk wordt beperkt. Indien werkzaamheden worden gestart in het broedseizoen (grootweg tussen maart en augustus), laat dan een broedvogelcheck uitvoeren door een broedvogeldeskundige. Indien broedende vogels worden aangetroffen moeten werkzaamheden worden uitgesteld of moeten mitigerende maatregelen (bijv. een verstoringvrije zone rondom het nest) worden getroffen om verstoring te voorkomen.

5 Conclusies en aanbevelingen

Vanuit de resultaten worden conclusies getrokken. Aan de hand van deze conclusies worden aanbevelingen gedaan. Dit kan wijziging van de plannen en/of nader(e) onderzoek(en) inhouden.

5.1 Overzicht van de bevindingen

Soortbescherming	Aanwezig	Effect	Overtreding OW	Nader onderzoek	Vervolgacties
Vogels - jaarrond beschermde nesten (categorie 1 en 2)	Nee	Geen	Nee	Nee	Geen
Vogels - overige broedvogels	Mogelijk	Geen	Nee	Nee	Geen
Vleermuizen - verblijfplaatsen	Mogelijk	Geen	Nee	Nee	Geen
Vleermuizen - foerageergebied	Mogelijk (buiten plangebied)	Geen*	Nee*	Nee	* = Voorkom lichtverstoring door uitstraling verlichting richting bomen te voorkomen
Vleermuizen - vliegroutes	Nee	Geen	Nee	Nee	
Overige zoogdieren - beschermd	Nee	Geen	Nee	Nee	
Overige beschermde soorten	Nee	Geen	Nee	Nee	Geen
Overige soorten - vrijgesteld of niet beschermd	Mogelijk	Mogelijk	Nee, wel zorgplicht	Nee	Zorgplicht
Flora - beschermd	Nee	Geen	Nee	Nee	Geen

5.2 Conclusies en aanbevelingen

Vogels

- Het plangebied is ongeschikt als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Nader onderzoek naar deze soortgroep is niet nodig.
- Voorkom aantasting of verstoring van bezette nesten van algemene broedvogels in bomen, en andere groenstructuren binnen invloedssfeer van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen. Laat bij twijfel altijd een broedvogelcheck uitvoeren. In de periode maart t/m augustus is de kans op broedgevallen het grootst, maar met name duiven kunnen tot ver buiten deze periode broeden.

Vleermuizen

- De voorgenomen werkzaamheden leiden niet tot negatieve effecten op vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen en daarmee overtreding van de Ow. Aanvullend soortgericht onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk.
- Voorkom lichtverstoring van foerageergebied van vleermuizen in de omgeving. Werk bij voorkeur uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang. Wanneer het onvermijdelijk is om verlichting toe te passen voorkom dan het beschijnen van bomen en beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter.

Overige zoogdieren

- Aanwezigheid van overige beschermde, niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdieren is uitgesloten. Wel kunnen enkele algemene kleine soorten voorkomen in het plangebied zoals huismuis, huisspitsmuis en veldmuis. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling en is geen nader onderzoek nodig. Wel is de zorgplicht van toepassing.

Overige soortgroepen

- Wat betreft beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, vissen, reptielen, ongewervelden en flora) is aanwezigheid binnen het plangebied uitgesloten. Er zijn geen vervolgacties nodig ten aanzien van beschermde soorten uit overige soortgroepen. Houd wel rekening met de zorgplicht die geldt voor alle dieren, beschermd of niet.

Ten aanzien van zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van alle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de zorgplicht, afdeling 1.3 van de Omgevingswet. Dit geldt met name voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Deze provinciale vrijstelling houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden.
- Als er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen waarvoor geen aanvullend onderzoek is uitgevoerd of omgevingsvergunning is verkregen, dan dient het werk tijdelijk te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met een ecoloog. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Bijlage 1 Samenvatting wettelijk kader

Bij een ecologische quickscan wordt de ingreep door ons getoetst aan de huidige natuurwetgeving, de omgevingswet. In deze bijlage vindt u een korte samenvatting van deze wetgeving.

1. Omgevingswet in het kort

De Omgevingswet (OW) is de huidige wetgeving in de Nederlandse wet die bescherming van natuurgebieden reguleert. De wet vervangt sinds 1 januari 2024 de Wet natuurbescherming, die in 2017 werd ingevoerd als samenvoeging van de daarvoor geldende natuurwetten: de Flora- en Faunawet voor dier- en plantensoorten, de Natuurbeschermingswet voor natuurgebieden en landschappen, en de Boswet voor bos- en houtopstanden. Deze wetten zijn destijds samengevoegd om de wetgeving omtrent natuurbescherming duidelijker en overzichtelijker te maken. De nieuwe Omgevingswet regelt zowel de bescherming van natuurgebieden als dat van individuele soorten en bijbehorende habitats.

2. Zorgplicht

In afdeling 1.3 van de OW wordt de algemene zorgplicht uitgewerkt. In deze zorgplicht is bepaald dat iedereen zorg draagt voor natuurgebieden, planten, en dieren.

Artikel 1.7(a) van de OW luidt als volgt:

Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

Het is verboden een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.

3. Soortenbescherming

De soortenbescherming bestaat uit drie beschermingsregimes met ieder hun eigen beschermde soortenlijsten en verbodsbepalingen:

- De Vogelrichtlijnsoorten (VR)
- De Habitatrichtlijnsoorten (HR)
- Overige soorten (genoemd in bijlage IX behorend bij artikel 11.54 van het besluit activiteiten leefomgeving)

Per beschermingsregime is vastgesteld aan welke voorwaarden voldaan moet worden om een omgevingsvergunning of vrijstelling verleend te krijgen door het bevoegd gezag (de provincie). Een tabel met een samenvatting van de geldende verbodsbepalingen is op de volgende pagina opgenomen (tabel 1.1).

De beschermde soorten uit de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn vastgesteld door de EU. Voor de soorten uit de derde categorie geldt dat provincies de vrijheid hebben om voor bepaalde soorten uit de laatste categorie vrijstelling te verlenen bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer en onderhoud. Gedetailleerde informatie over het onderdeel soortenbescherming, inclusief lijsten van beschermde soorten, is onder meer te vinden op de website van de Rijksoverheid.

Tabel 1.1: Samenvatting verbodsbepalingen soortenbescherming Omgevingswet, beschreven in het besluit activiteiten leefomgeving (BAL)

Paragraaf	Artikel	Lid	Verbodsbepaling
§ 11.2.2.: Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn	11.37	1	Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
		1a	Het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
		1b	Het opzettelijk vernielen van of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
		1c	Het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
		1d	Het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.
		3	Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort.
§ 11.2.3.: Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn	11.46	1	Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten geldt voor:
		1a	Het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
		1b	Het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;
		1c	Het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
		1d	Het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
		1e	Het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, onwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied
§ 11.2.4.: Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten	11.54	1	Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor: Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
		1a	Het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder A;
		1b	Het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren als bedoeld onder a; en
		1c	Het opzettelijk in hun natuurlijke verspreidingsgebied plukken en verzamelen, afsnijden, onwortelen, of vernielen van vaatplanten van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder B.
Het wegnemen van nesten is toegestaan MITS het buiten het broedseizoen en niet behorend tot een soort met een jaarrond beschermd nest.			

4. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming van de door de EU aangewezen beschermde gebieden genaamd Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden zijn opgedeeld in Vogelrichtlijn-gebieden en Habitatrichtlijn-gebieden. Alle activiteiten die een mogelijk negatief effect kunnen hebben op Natura 2000-gebieden zijn verboden, mits een vergunning is uitgegeven na het uitvoeren van een Habitattoets. Uit deze Habitattoets moet zijn gebleken dat door de geplande activiteiten geen natuurlijke kenmerken van het gebied worden aangetast. Daarnaast moet hieruit zijn gebleken dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en geen verstoring van soorten optreedt. Een vergunning wordt afgegeven door de betreffende provincie.

Bovendien verordent de wet de provincies om natuur aan te wijzen met bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarde onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Zij wijzen in hun structuurvisie of verordening de gebieden aan die onder het NNN vallen. In of in de nabijheid van een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële) waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd.

5. Rode lijsten

Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of duidelijk achteruit zijn gegaan. Rode lijsten hebben een signaleringsfunctie en hadden onder de Wet natuurbescherming geen juridische status. Onder de huidige wetgeving (Omgevingswet) betekent plaatsing op de lijst niet automatisch dat de soort beschermd is; Daarvoor is opname van de soort onder de Omgevingswet nodig. De Omgevingswet voorziet echter wel in enige mate in bescherming voor soorten van de Rode Lijst, door de specifieke zorgplicht. De omgevingswet vereist van provincies dat zij de nodige maatregelen nemen voor het behoud en herstel van soorten van de Rode Lijst. Eventuele negatieve effecten op Rode Lijst soorten door toedoen van ruimtelijke ingrepen of ontwikkelingen dienen door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt en/of gecompenseerd te worden.

Wat: Locatieontwikkeling Terborgseweg 138
Waarvoor: Huisvesting asielzoekers en Arbeidsmigranten
Onderwerp: **Samenvatting van de gespreksronde met direct belanghebbenden**
Voor: Opdrachtgevers en direct belanghebbenden
Van: Bureau voor Omgevingsmanagement
Datum: 7 april 2025

1 Inleiding

Omgevingsmanagement gaat over het maken van verbinding met betrokkenen bij het project. In dit geval het plan om het kantoorgebouw aan de Terborgseweg 138 in Doetinchem te verbouwen in appartementen. Het is de bedoeling dat deze appartementen in eerste instantie beschikbaar komen voor 100 asielzoekers en AMV-ers en daarna permanent betrokken worden door arbeidsmigranten.

Op de bijeenkomsten van 2 en 3 september blijkt er met name weerstand te zijn ten aanzien van de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemers (Hermit Properties B.V., Flex Family, het COA en de gemeente) hebben daarop besloten een pas op de plaats te maken om te kijken op welke manier aan de zorgen en bezwaren tegemoetgekomen kan worden.

Met deze opdracht is door Bureau voor Omgevingsmanagement, gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden, zijnde twee vertegenwoordigers namens de omwonenden, de ontwikkelaars van het plan, vertegenwoordigers van het COA, betrokken ambtenaren en de wethouder, de eigenaar van de kinderopvang, de eigenaresse van het kantoorgebouw naast het pand en de gebruikers van dit kantoorpand.

De eerste conclusie is dat de partijen verschillend in de wedstrijd zitten. Sommige zijn fel tegen, sommige staan er genuanceerder in of geven aan geen bezwaren te hebben. Er is in het algemeen sprake van gezonde argwaan. Je weet wat je hebt, niet wat je krijgt, en onbekend maakt onbemind, zijn gezegden die bij dit gevoel passen. Men wil wel weten hoe bepaalde zaken rond de inrichting, het gebouw en het beheer geregeld worden. Uit de gesprekken zijn verschillende aangrijpingspunten te destilleren waarmee het plan meer acceptabel kan worden voor de direct betrokkenen. In deze notitie worden deze aangrijpingspunten of mogelijke “openingen” benoemd.

2 Welke openingen zijn er benoemd?

2.1 Mogelijke aanpassingen in het proces

Oorspronkelijk is het idee om één vergunningaanvraag in te dienen voor zowel de huisvesting van asielzoekers als de huisvesting van arbeidsmigranten. Door omwonenden wordt dit gezien als een ongewenste “package deal.” Welke mogelijke aanpassingen zijn benoemd ten opzichte van het oorspronkelijke plan?

- 1 Na een periode van 3 jaar noodopvang voor maximaal 100 asielzoekers volgt een periode van 3 jaar waarbij de appartementen worden gebruikt voor de huisvesting van maximaal 125 arbeidsmigranten.
- 2 Na 6 jaar vindt er een eindevaluatie plaats, waarbij ook belanghebbenden worden betrokken.
- 3 Afhankelijk van de uitkomst van de eindevaluatie wordt de huisvesting van arbeidsmigranten gecontinueerd, tenzij gezamenlijk wordt besloten om de appartementen aan te bieden voor andere doelgroepen.
- 4 Voorstel van de initiatiefnemers is om al vanaf het begin van de huisvesting van asielzoekers meerdere malen per jaar afstemming met de omgeving te hebben over hoe het gaat. Dat kan in het begin vaker nodig zijn dan later in de tijd, maar voorstel is te beginnen met een overlegcyclus van 1x per 3 maanden.
- 5 Het voorstel van initiatiefnemers en gemeente is om in gezamenlijk overleg met belanghebbenden vast te stellen waarop exact wordt getoetst en welke criteria daarvoor gelden.
- 6 De gemeenteraad heeft de wens uitgesproken dat de vergunningaanvraag voor asielzoekers en arbeidsmigranten wordt gesplitst. De eerste aanvraag gaat bestaan uit een aanvraag voor (regulier) wonen in appartementen, waarbij er de eerste 3 jaar tijdelijk opvang van asielzoekers wordt gerealiseerd. Op enig moment na deze eerste vergunning gaat een tweede aanvraag ingediend worden om de locatie voor een periode van 3 jaar in te zetten voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, afgesloten na een periode van 3 jaar met een evaluatie.

De weerstand tegen de tijdelijke noodopvang voor asielzoekers is relatief klein. Er is meer weerstand tegen de huisvesting van arbeidsmigranten in de periode daarna. Die richt zich met name ook op het permanente karakter ervan. Welke mogelijke aanpassingen zijn er benoemd voor het proces?

- 1 Partijen zijn bereid om de permanente huisvesting van arbeidsmigranten los te laten en deze periode te beperken tot 3 jaar. Voorstel is om na die periode met de omgeving te evalueren of huisvesting van arbeidsmigranten kan worden gecontinueerd of dat er wordt omgeschakeld naar reguliere huisvesting in de appartementen.

2.2 Mogelijke aanpassingen rondom de doelgroepen

Er is weerstand tegen de (tijdelijke) komst van arbeidsmigranten. Deels is dit verklaarbaar door de onbekendheid met deze doelgroepen en zorgen over mogelijke overlast. Je weet niet wat je krijgt, wel wat je hebt. Mensen zien echter ook wel dat het kantoorpand haar functie heeft verloren en dat er dus iets mee moet gebeuren. Waarom worden lokale groepen niet geholpen door dit pand hiervoor in te zetten? Welke mogelijke aanpassingen zijn hiervoor benoemd?

- 1 Zie bovenstaand voorstel om na 3 + 3 jaar de appartementen beschikbaar te stellen voor de reguliere markt indien daartoe na de evaluatie wordt beslist.
- 2 Bij verhuur via het COA voor wat betreft AMV-ers en asielzoekers, alsmede bij de verhuur aan arbeidsmigranten is het beheer en toezicht 24/7 geregeld (zie 2.4 beheer). Bij inzet voor de lokale markt vervalt deze beheerfunctie.

2.3 Mogelijke aanpassingen aan het plan, het ontwerp en de inrichting

Oorspronkelijk was het idee om kamergewijze verhuur toe te passen in een logiesachtige functie. Dat plan is rigoureus aangepast. Welke mogelijke aanpassingen zijn benoemd?

Zie ook de plattegronden van respectievelijk het ontwerp voor het COA en de het ontwerp met woonappartementen in de bijlagen bij deze notitie, alsmede het ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte.

- 1 De oorspronkelijke woningplattegronden met kamers zijn veranderd in zelfstandige appartementen voor 1 of 2 personen. De appartementen variëren in omvang van 26 tot 45 m² en hebben 1 of 2 slaapkamers. De appartementen voldoen aan de kwaliteitseisen van de (lokale) markt, zodat ze ook voor de reguliere (lokale) verhuur of verkoop geschikt zijn.
- 2 Bij de start als noodopvang voor het COA is er rekening gehouden met meerdere kantoren op de begane grond, recreatieruimtes, een gemeenschappelijke keuken en enkele inpandige bergruimtes.
- 3 Er zijn op deze manier zowel binnen als buiten voldoende mogelijkheden voor ontmoetingsruimtes.
- 4 Ten tijde van de opvang van asielzoekers zijn er keukenunits in de appartementen voor reguliere asielzoekers aanwezig. De AMV-ers hebben geen eigen keukenunit, maar maken gebruik van een gemeenschappelijke keuken op de begane grond of brengservice.
- 5 Op de begane grond komen kantoren, een receptie en andere voorzieningen voor personeel van het COA.
- 6 Bij de overgang naar huisvesting voor arbeidsmigranten is een interne verbouwing noodzakelijk. Alle appartementen krijgen dan een eigen keukenunit en de gemeenschappelijke keuken wordt verbouwd tot extra

- appartementen. Ook wordt een deel van de algemene ruimtes nu verbouwd tot extra appartementen.
- 7 Een ander deel van de algemene ruimtes blijft behouden en wordt nu gebruikt als gemeenschappelijke huiskamer/ontmoetingsruimte.
 - 8 Ook in deze situatie is er voldoende gelegenheid voor ontmoeting binnen en buiten.
 - 9 Indien na de eindevaluatie de conclusie is dat de appartementen beschikbaar moeten komen voor reguliere (lokale) markt, zijn de algemene ruimtes eenvoudig om te bouwen naar nog enkele extra appartementen voor reguliere verhuur of koop.

2.4 Mogelijke aanpassingen rond het beheer

Verschillende belanghebbenden maken zich zorgen over de veiligheid en mogelijke overlast. Waar kan men terecht als er iets is? Welke mogelijke aanpassingen zijn benoemd rondom het beheer?

- 1 Zowel ten tijde van de asielopvang als bewoning door arbeidsmigranten is er gegarandeerd 24/7 toezicht en beheer aanwezig in het gebouw. Er zijn meerdere medewerkers aanwezig.
- 2 Daarnaast is er altijd 1 persoon bereikbaar voor vragen of klachten. Dat kan via bellen of appen op een 06-nummer, mail of persoonlijk/fysiek. Deze persoon onderneemt direct actie indien nodig.
- 3 Er zijn huisregels waar iedereen zich aan moet houden. Daar wordt op toegezien.
- 4 Bij klachten over bepaalde personen worden zij hierop aangesproken en indien noodzakelijk wordt hierop gehandeld.

2.5 Mogelijke aanpassingen rond de inrichting van de omgeving

Er zijn vragen gesteld over de geschiktheid van de omgeving van het pand. Ook is meermaals aangegeven dat de in- en uitgang naar de Terborgseweg niet veilig is. Daar fietsen veel scholieren en is een behoorlijke scherpe afrit te nemen. En wat kun je doen met de inrichting en afscheidingen naar burens toe? Welke mogelijke aanpassingen zijn er benoemd?

- 1 Er zijn verschillende ideeën geopperd:
 - a. Parkeren aan de voorkant van het kantoorpand 138 is alleen voor personeel; bewoners parkeren straks achter het gebouw en rijden daar vanuit de Gezellenlaan in. Er zullen weinig mensen met een eigen auto zijn. Voor de fietsen is een fietsenberging van ruim 60m² meegenomen in het plan.
 - b. Er zouden duidelijk plekken rond het gebouw moeten komen waar mensen kunnen zitten en verblijven, zodat je ook ziet waar dat niet de bedoeling is.

- c. Het ontwerp voor de inrichting van de omgeving is zodanig vormgegeven dat het duidelijk is waar wel en niet gebruik kan worden gemaakt van de ruimte.
 - d. Het ontwerp voor de inrichting houdt rekening met het ontnemen van direct zicht op bewoners en zorgt andersom ook voor privacy.
 - e. Het ontwerp van de appartementen is zodanig gemaakt dat er geen balkons nodig zijn voor de appartementen. Dit voorkomt dat deze eventueel gebruikt worden voor opslag van vuilnis of andere uitingen en houdt het aanzicht netjes.
- 2 De in- en uitrit naar het pand zou niet meer via de Terborgseweg moeten gaan. De uitgang naar de Gezellenlaan is veel rustiger, overzichtelijker en veiliger.
- a. Door de uitrit naar de Terborgseweg dicht te maken, en zoveel mogelijk groen inrichten, hebben de bewoners tegenover het pand geen direct zicht meer op de bewoners van het pand en is er geen verkeer meer via deze kant.
 - b. Een andere optie is deze in- en uitrit aan de Terborgseweg nog wel toegankelijk te houden, maar alleen voor personeel van het kantoorpand en personeel van het COA of, na 3 jaar, personeel werkzaam voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor worden enkele fysieke scheidingen aangebracht zodat een ander gebruik ook niet mogelijk is.

2.6 Bijlagen bij deze notitie:

- 1. Doetinchem indelingsplattegrond appartementen COA A0
- 2. Doetinchem indelingsplattegrond appartementen A0
- 3. Ontwerp Locatie Terborgseweg



DOETINCHEM - TERBORGSEWEG 138 -
HERONTWIKKELING APPARTEMENTEN COA
28 april 2025



0 10 20 30 40 50 m





fietsenstalling

dubbelstaafs hekwerk h=1,8m

dubbele poort

rookruimte

dubbelstaafs hekwerk h=1,2m - 3 zijdig

buitenruimte ca 225 m²

dubbelstaafs hekwerk h=1,8m

fietsenstalling

kavel ca 2.800 m²

























DOETINCHEM - TERBORGSEWEG 138 -
HERONTWIKKELING APPARTEMENTEN

28 april 2025







bergruimte ca 75 m²

dubbelstaafs hekwerk h=1,8m

buitenruimte ca 225 m²

dubbelstaafs hekwerk h=1,8m

kavel ca 2.800 m²















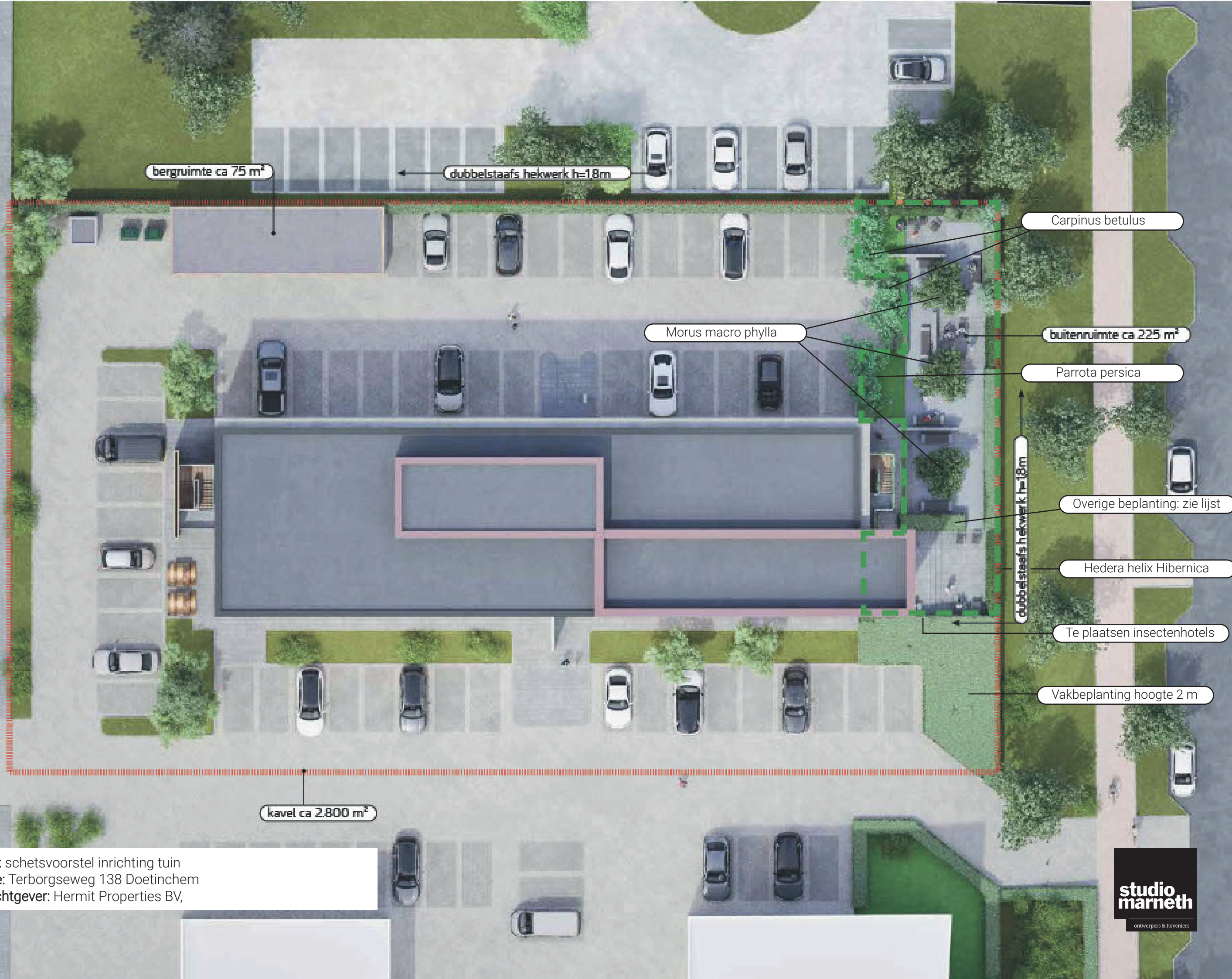








Betreft: schetsvoorstel inrichting tuin
Locatie: Terborgseweg 138 Doetinchem
Opdrachtgever: Hermit Properties BV,



Beplantingslijst

behorende bij tuin Terborgseweg 138 Doetinchem

Bomen (binnenzijde buitenruimte):

Carpinus betulus “fastigiata”

Morus macrophylla

Cornus Kousa

1

Hagen

Hedera helix hibernica (afscheiding buitenruimte 180 cm – 200 cm hoog)

Ter bevordering van de biodiversiteit in de hederhaag:

- *Lonicera periclymenum*
- *Clematis Vitalba*

Hagen binnen in de buitenruimte:

Taxus Baccata

Prunus “Otto Luycken”

Onderbeplanting boomspiegels:

Ajuga reptans

Fragaria vesca

Galium odoratum

Prunella vulgaris

pulmonaria officinalis

Vakbeplanting nieuw (binnenzijde van de buitenruimte):

Solitaire heesters

Kolkwitzia amabilis 'pink cloud'

Buddleja davidii royal red

Cephalanthus occidentalis

Achillea millefolium

Anthemis tinctoria

Betonica officinalis

Campanula persicifolia

Centaurea scabiosa

Knautia arvensis

Origanum vulgare

salvia pratensis
geranium phaeum
digitalis purpurea
pulmonaria officinalis

Vakbeplanting bestaand (200 cm tot 400 cm hoog):

Symphoricarpos, aan te vullen met:

- Eleagnus ebbingei
- Malus sylvestris
- Ilex aquifolium
- Maspilus germanica

2

Twee keer insectenhotel te plaatsen bij het bestaand plantvak buitenzijde “tuin”

Bij het samenstellen van deze plantenlijst is er rekening gehouden met de bevordering van de biodiversiteit.

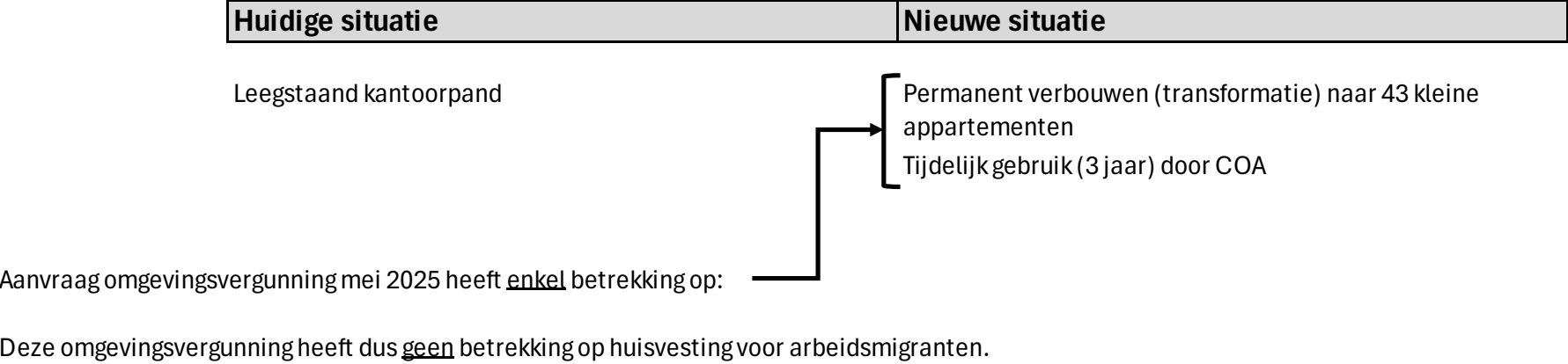
Transformatie Terborgseweg 138 te Doetinchem

Inhoudelijke toelichting aanpassingen als gevolg van participatieproces

Datum:09-05-2025

Opgesteld door:Initiatiefnemers

Kort samengevat



Vergelijk plan september 2024 en mei 2025

Onderwerp	Planvorming september 2024	Planvorming mei 2025
Appartementen	N.v.t.	<u>Permanent</u> verbouwen (transformatie) naar 43 kleine appartementen
COA	<u>Tijdelijk</u> gebruik (3 jaar) door COA	<u>Tijdelijk</u> gebruik (3 jaar) door COA
Arbeidsmigranten	<u>Permanent</u> gebruik voor huisvesting arbeidsmigranten	Een eventuele aanvraag voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten maakt nu geen deel uit van de aanvraag. Op verzoek van de buurt en de raad is dit losgekoppeld.
Ontsluiting	Ontsluiting via Gezellenlaan en Terborgseweg	Uitrit zijde Terborgseweg wordt dichtgezet voor auto's (alleen langzaam verkeer; fietsers en voetgangers). Zijde Gezellenlaan is ongewijzigd.
Inrichting	Summier plan voor inrichting omgeving	Verder uitgewerkt (groen)plan voor de inrichting van de omgeving. Groene hoge aanplant, hierdoor geen direct zicht meer op de buitenruimte vanuit de Terborgseweg. Tevens aandacht voor biodiversiteit.
Vergunning	Gecombineerde vergunningaanvraag voor COA (tijdelijk) en huisvesting arbeidsmigranten (permanent)	Aanvraag omgevingsvergunning: - Permanent 43 kleine appartementen Mei 2025 - Tijdelijk gebruik (3 jaar) door COA
		Een separate aanvraag voor de <u>tijdelijke</u> omgevingsvergunning voor de huisvesting van N.t.b. arbeidsmigranten volgt eventueel op een later tijdstip.

Zorgen direct omwonenden

Zorg / standpunt direct omwonenden

Algemeen samenvattend:
Het pand Terborgseweg 138 is in de ogen van de direct omwonenden (en experts die geconsulteerd zijn) niet geschikt voor de huisvesting van een grote hoeveelheid tijdelijke bewoners.

Reactie initiatiefnemers

Er is een "Motivering voor de fysieke leefomgeving Doetinchem, Terborgseweg 138" opgesteld. Het betreft de verantwoording van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt (permanent verbouwen van het pand naar 43 appartementen én de tijdelijke verbouwing ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers). In de onderbouwing is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Onder andere is ingegaan op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid en diverse planologische aspecten (zoals geluid, stikstof, parkeren, omgevingsveiligheid, natuur en duurzaamheid). Hiervoor zijn tevens diverse benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Inhoudelijke punten direct omwonenden

In onderstaand overzicht zijn de inhoudelijke zorgen / standpunten van de direct omwonenden zo goed mogelijk op een rij gezet.

Per onderdeel wordt een toelichting gegeven op hoe hiermee omgegaan wordt in de planvorming.

Zorg / standpunt direct omwonenden

Reactie initiatiefnemers

Gebrek aan buitenruimte

De regels voor buitenruimte staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, de opvolger van het Bouwbesluit 2012, zie ook https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2025-01-01#Hoofdstuk4_Afdeling4.5). Buitenruimte: minimaal minimaal 1 m2 per woning, waarbij die buitenruimte gemeenschappelijk mag zijn (art. 4.175 lid 2 Bbl).
43 appartementen:
Benodigd: 43 x 1,0 = ca. 43 m2
Aanwezig: ca. 225 m2

Tijdens 3 jaar COA:
Benodigd: geen wettelijke eis in het Bbl voor asielzoekers (zie art 4.174 lid 1 Bbl)
Aanwezig: ca. 225 m2 + ca. 275 m2 = 475 m2
(incl. speelveld met matten en 7 pp)

Nabijheid middelbare school

De school heeft aangegeven geen probleem te zien. Daar komt bij dat er voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers sprake is van beheer en toezicht door het COA en dat er geen ruimtelijke conflicten zijn tussen de 43 appartementen en een school.

Drukke wegen

Uitrit zijde Terborgseweg wordt dichtgezet voor auto's. Door het plaatsen van een paal blijft de inrit wel beschikbaar voor hulpdiensten bij calamiteiten in overleg met de veiligheidsregio, maar is deze verder alleen geschikt voor fietsers en voetgangers.
Zijde Gezellenlaan is ongewijzigd.
Daarnaast is in hoofdstuk 6.6 van de motivering bij de aanvraag omgevingsvergunning verantwoord dat de transformatie minder belastend is door minder verkeersgeneratie in vergelijking met het gebruik als kantoorpand. Zeker ten tijde van het gebruik door COA, asielzoekers hebben geen auto.

Directe nabijheid van diverse woningen

De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als gemengd gebied met bedrijven, woningen en maatschappelijke voorzieningen. Het is daarmee ook al een woongebied. Ook aan de overzijde van de Gezellenlaan bestaat het initiatief voor transformatie naar 27 appartementen.
In de Woonvisie van de gemeente is het uitgangspunt dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Dit gebied (waar het kantoorpand is gelegen) is op de kaart opgenomen als kansrijk voor transformatie kantoren naar woningbouw. Zie ook hoofdstuk 5.5.2 van de motivering bij de aanvraag omgevingsvergunning.
Door omwonenden zal met name bedoeld zijn op de huisvesting van asielzoekers. Hierbij geldt de spreidingswet, het feit dat dit kantoorpand is gelegen in een gemengd gebied, dat het pand onder meer de bestemming Gemengd - 5 heeft en de geschiktheid om het pand te verbouwen voor huisvesting. De bestemming Gemengd-5 maakt het gebruik als maatschappelijke voorziening, dienstverlening en kantoor bij recht mogelijk.
Zorgen met betrekking tot risico op overlast, onveiligheid en verloedering, zie volgend punt.

Risico op overlast, onveiligheid en verloedering

Er is alle begrip voor zorgen op dit punt. Zie verderop in deze lijst voor de onderbouwing vanuit het COA met betrekking tot veiligheid en beheersbaarheid (o.a. huisregels en werkafspraken).
Door de transformatie van het leegstaande kantoorpand naar de 43 appartementen wordt juist een kwaliteitsslag gemaakt en wordt verloedering voorkomen.

Grote wens buurt is ontwikkeling met woningen / appartementen

Basis van deze aanvraag omgevingsvergunning is de 43 permanente appartementen. Deze permanente situatie vormt de basis van de aanvraag, het complex wordt door COA tijdelijk gebruikt voor asielzoekers.

Geen draagvlak voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten. Hier zijn meerdere redenen voor	Het gemeentelijk beleid is echter wel om huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken. Zie: https://www.doetinchem.nl/beleidskader-huisvesting-tijdelijke-arbeidsmigranten-in-doetinchem Daar komt bij dat de gemeenten in een regionaal convenant hebben afgesproken zich in te zullen zetten voor het realiseren van 1500 extra verblijfplekken voor arbeidsmigranten, waarbij dit doel gehaald moet zijn op 1 januari 2027. Let op! De huidige aanvraag omgevingsvergunning heeft hier echter geen betrekking op. Initiatiefnemers zullen op een nader te bepalen moment hiervoor separaat een omgevingsvergunning voor moeten aanvragen.
Bouw het kantoorpand Terborgseweg 138 direct om tot een complex met koopappartementen (in het goedkopere segment)	Dit wordt inderdaad gedaan, echter zal het complex de eerste 3 jaar gebruikt worden door het COA
Huisvest op een passende wijze voor maximaal 3 jaar asielzoekers in dit appartementencomplex onder zeer strikte voorwaarden:	
- harde veiligheidsgaranties	We begrijpen de zorgen over de veiligheid en mogelijke overlast. Goed beheer is een voorwaarde om overlast te voorkomen. Voor COA zijn veiligheid en beheersbaarheid belangrijke items. Er zijn standaard huisregels en het standaard document "werkafspraken" wordt in overleg met de gemeente en eventueel omwonenden opgesteld. Deze kan worden aangevuld op lokaal niveau en/of behoefte. Belangrijke punten zijn in ieder geval: - Er is 24/7 een beheerder aanwezig - Er is altijd 1 persoon bereikbaar voor vragen of klachten - Er zijn huisregels waar iedereen zich aan moet houden. Daar wordt op toegezien. - Bij klachten over bepaalde personen worden zij hierop aangesproken en indien noodzakelijk wordt hierop gehandeld.
- daarna met zekerheid perspectief is op een mooie passende oplossing zoals permanente bewoning door starters, alleenstaanden, kleine gezinnen, ziekenhuispersoneel en andere bewoners met een binding met de stad.	Door deze omgevingsvergunning wordt permanent 43 appartementen mogelijk gemaakt voor de reguliere woningmarkt. De appartementen zijn geschikt voor de door de omwonenden genoemde doelgroepen.
- het aantal AMV-ers drastisch beperken (slechts een handvol, normatief passend in de opgave van Gemeente Doetinchem)	Dit betreft een afweging die door het COA wordt gemaakt in overleg met de gemeente. De samenstelling van de groep asielzoekers maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. In haar persbericht van 26 augustus 2024 heeft de gemeente aangegeven dat het gaat om een groep van 100 asielzoekers waarvan 50 AMV-ers. Wij als initiatiefnemers hebben hierin geen rol.