Nota van zienswijzen

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2026-1G

Gemeente Doetinchem, team Leefomgeving
Datum: Oktober 2026

Inhoud

Korte omschrijving wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2026-1G 3
Gevolgde procedure 3
Ontvangen zienswijzen 3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen 5
Planonderdeel Kruisbergseweg 172, Doetinchem 5
Planonderdeel Landschapspark landgoed Hagen, Doetinchem 7
Planonderdeel Hoekhorsterweg 10-12 en omliggende gronden, Nieuw-Wehl 18
Planonderdeel Hamminkstraat naast 15, Gaanderen 24
Planonderdeel Naoberhoek, Doetinchem 28

Korte omschrijving wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2026-1G

Het (ontwerp) wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2026-1G heeft betrekking op 10 planonderdelen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- de planonderdelen die op verzoek van derden onderdeel zijn van de wijziging;
- de planonderdelen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van de wijziging.

Onderdelen op verzoek van derden
Hieronder zijn de locaties opgenomen die op verzoek van derden onderdeel zijn van het wijzigingsbesluit 2026-1G:
1. Kruisbergseweg 172, Doetinchem: Het verdwijnen van het horecabedrijf en de realisatie van een appartementengebouw met 32 appartementen;
2. Landschapspark landgoed Hagen, Doetinchem: De realisatie van een landschapspark met ruimte voor drie woonerven voor in totaal zes vrijstaande woningen;
3. Hoekhorsterweg 10-12 en omliggende gronden, Nieuw-Wehl: De realisatie van 38 grondgebonden woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op een voormalig bedrijfsterrein met opstallen en een aangrenzend weiland;
4. Nieuwestraat 5, Wehl: Het beëindigen van het varkensbedrijf en het regelen dat er geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden;
5. Kleefslagsestraat 1, Wehl: Het beëindigen van de varkenshouderij en het opnieuw inrichten van het erf met een woonfunctie. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast voorziet het plan in vervangende nieuwbouw van één woning;
6. Haitinkweg 15, Doetinchem: De realisatie van vervangende nieuwbouw (in combinatie met woningsplitsing) in de vorm van een dubbel woonhuis met bijgebouw. Hiervoor worden de bestaande woonboerderij en de bijgebouwen gesloopt;
7. Hamminkstraat naast 15, Gaanderen: De realisatie van twee woningen met een bijbehorende kapschuur op een onbebouwd agrarisch perceel met bebossing;

Onderdelen op initiatief van de gemeente
Hieronder zijn de locaties/onderwerpen opgenomen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van het wijzigingsbesluit 2026-1G:
8. Naoberhoek, Doetinchem: De realisatie van een nieuwe stadsbuurt binnen de Spoorzone, waar wonen, leren, ontmoeten en werken samenkomen;
9. Transitie functie Natuur: Het beleidsneutraal omzetten van de functie Natuur naar het nieuwe deel van het omgevingsplan;
10. Transitie functie Bos: Het beleidsneutraal omzetten van de functie Bos naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Gevolgde procedure
Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2026-1G heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 23 april 2026 tot en met woensdag 3 juni 2026. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de volgende vijf planonderdelen:
- Kruisbergseweg 172, Doetinchem;
- Landschapspark landgoed Hagen, Doetinchem;
- Hoekhorsterweg 10-12 en omliggende gronden, Nieuw-Wehl;
- Hamminkstraat naast 15, Gaanderen;
- Naoberhoek, Doetinchem.

Tegen de overige planonderdelen zijn geen zienswijzen ingediend

Ontvangen zienswijzen
Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. De zienswijzen zijn in deze nota puntsgewijs samengevat. Per punt is een kader aangebracht en deze is voorzien van een reactie van de gemeente. In de reactie op de zienswijze worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als ‘briefschrijver’.

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen per planonderdeel opgesomd.

Planonderdeel Kruisbergseweg 172, Doetinchem
Met betrekking tot dit planonderdeel is de volgende zienswijze ingediend door:

1. [redacted], gedateerd en ontvangen op 28 mei 2026, zaaknummer 2037186.

Planonderdeel Landschapspark landgoed Hagen
Met betrekking tot dit planonderdeel zijn de volgende zienswijzen ingediend door:

2. [redacted], gedateerd en ontvangen op 7 mei 2026, zaaknummer 2032874;
3. [redacted], gedateerd en ontvangen op 30 april 2026, zaaknummer 2031387;
4. [redacted] en [redacted], gedateerd en ontvangen op 1 juni 2026, zaaknummer 2037897.

Planonderdeel Hoekhorsterweg 10-12 en omliggende gronden, Nieuw-Wehl;
Met betrekking tot dit planonderdeel zijn de volgende zienswijzen ingediend door:

5. [redacted], contactpersoon [redacted], gedateerd op 1 juni en ontvangen op 2 juni 2026, aangevuld op 9 juni 2026, zaaknummer 2038279.
6. [redacted] en [redacted], gedateerd en ontvangen op 3 juni 2026, zaaknummer 2038734.
7. [redacted], gedateerd en ontvangen op 3 juni 2026, zaaknummer 2038500.

Planonderdeel Hamminkstraat naast 15, Gaanderen
Met betrekking tot dit planonderdeel is de volgende zienswijze ingediend door:

8. [redacted], namens [redacted] en [redacted], gedateerd en ontvangen op 28 mei 2026, zaaknummer 2037121.
9. [redacted], namens [redacted] en [redacted], te [redacted], gedateerd en ontvangen op 2 juni 2026 (pro-forma), zaaknummer 2038190.

Planonderdeel Naoberhoek, Doetinchem
Met betrekking tot dit planonderdeel zijn de volgende zienswijzen ingediend door:

10. [redacted] Doetinchem, gedateerd op 28 mei 2026 en ontvangen op 1 juni 2026, zaaknummer 2037725;
11. [redacted], gedateerd op 29 mei 2026 en ontvangen op 4 juni 2026, zaaknummer 2038825.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Planonderdeel Kruisbergseweg 172, Doetinchem

Zienswijze 1

[redacted], [redacted], [redacted]

1.1 Briefschrijver is van mening dat bij dit ontwerp de natuur-, cultuur- en landschappelijke waarden onvoldoende zwaar zijn meegewogen in de planvorming en dat alternatieven onvoldoende zijn onderzocht.

Antwoord gemeente
Bij de planvorming zijn de aanwezige natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden expliciet betrokken en afgewogen tegen de overige ruimtelijke, maatschappelijke en beleidsmatige belangen. De resultaten van deze afweging zijn verwerkt in het ontwerp en de daarbij behorende onderzoeken. Daarnaast zijn in het planproces verschillende alternatieven en varianten onderzocht. Op basis van onderzoek naar de ruimtelijke, milieukundige, landschappelijke en uitvoeringsaspecten is gekozen voor het voorliggende ontwerp, waarin is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties). Een kleinschalig appartementencomplex op deze locatie wordt door gemeente gezien als meest passend op deze locatie. De gemeente is van oordeel dat de relevante waarden zorgvuldig zijn meegewogen en dat voldoende onderzoek naar alternatieven heeft plaatsgevonden.

1.2 Briefschrijver geeft aan dat met de bouw van een appartementengebouw op een locatie dicht tegen het Kruisbergse bos/landgoed-achtige gebied de dorpse uitstraling wordt aangetast.

Antwoord gemeente
In de Woonvisie Doetinchem 2023- 2036 heeft dit gebied de aanduiding ‘Dorps wonen’ gekregen. Het woonmilieu ‘Dorps wonen’ is van toepassing op alle bestaande woonwijken in de stad Doetinchem en de dorpen. Nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd als een transformatiekans zich voordoet. Het woonmilieu gaat uit van ruim wonen in een groene en dorpse sfeer op korte afstand van zowel het landelijk gebied als voorzieningen. Qua typologie woningen wordt hierbij gedacht aan zowel grondgebonden woningen en ook collectieve woonvoorzieningen. Een appartementengebouw past binnen de Woonvisie Doetinchem 2023-2036.
Met de situering en het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met de overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. Door de compacte vorm van het gebouw en de uitstraling ervan dat aansluit bij de bebouwing in de omgeving wordt het appartementencomplex op deze locatie stedenbouwkundig passend geacht.

1.3 Briefschrijver geeft aan dat met de bouw van het appartementencomplex en de overige ontwikkelingen in het gebied de totale druk op verkeer, parkeren en de voorzieningen in Noord-Doetinchem te groot wordt. De angst bestaat daarbij dat het bezoekers parkeren in de straat terecht komt. Daarnaast geeft briefschrijver aan dat de ontsluiting via de noordzijde gevaarlijk is i.v.m. zichtlijnen, in- en uitrijden.

Antwoord gemeente
Op basis van CROW-kengetallen bedraagt de *verkeersgeneratie* van appartementen in een matig stedelijke omgeving circa 5,5 tot 7,0 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. Voor 32 appartementen komt dit neer op ongeveer 180 tot 220 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersproductie is relatief gelijkmatig over de dag verdeeld, met beperkte pieken in de ochtend- en avondspits.

Bij een zalencentrum ligt dit anders. De totale verkeersgeneratie is sterk afhankelijk van het type gebruik en het aantal bezoekers per evenement. Bij een middelgroot evenement van circa 150 bezoekers bedraagt de verkeersgeneratie circa 130 tot 150 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hoewel dit op etmaalniveau vergelijkbaar kan zijn met woningbouw, is de verdeling over de dag

wezenlijk anders. Het verkeer concentreert zich namelijk sterk rondom de aankomst- en vertrektijden van evenementen.

Hierdoor ontstaan piekbelastingen die aanzienlijk hoger liggen dan bij woningbouw. In het maatgevende uur kunnen bij een zalencentrum circa 50 tot 70 motorvoertuigbewegingen optreden, terwijl dit bij 32 appartementen doorgaans rond de 20 motorvoertuigbewegingen per uur ligt. Bij grotere evenementen kunnen deze pieken nog verder oplopen.

Dit betekent dat een zalencentrum, ondanks een vergelijkbare etmaalintensiteit, verkeerskundig zwaarder belastend kan zijn dan woningbouw, met name voor de afwikkeling van verkeer, de capaciteit van aansluitingen en de parkeerdruk. Om die reden zijn beide functies niet één-op-één uitwisselbaar en dient bij ruimtelijke afwegingen nadrukkelijk te worden gekeken naar de piekbelasting in plaats van alleen de etmaalcijfers.

Voor wat betreft het *parkeren* zijn de normen aangehouden die in de nota parkeernormen staan. Daarbij is rekening gehouden met 0,3 pp voor bezoekers. Deze zitten dus verwerkt in het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied. Daarnaast is er in de openbare ruimte ook nog plaats om auto's te parkeren in uitzonderlijke situaties.

De *ontsluiting* van het plangebied vindt plaats op de Kruisbergseweg. Deze weg is een erftoegangsweg van 30km/uur en deze kan de extra motorvoertuigen van dit plan goed verwerken. Tot 5000 motorvoertuigen per etmaal is normaal voor een dergelijke weg. Het betreft een asfalt weg en de parkeerplaats is haaks aangesloten op een weg met goed uitzicht. Dus is er ook goed zicht op de fietsers die hier ook gebruik van maken.

<u>Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:</u>
De zienswijze heeft geen gevolgen voor het plan.

Planonderdeel Landschapspark landgoed Hagen, Doetinchem

Zienswijze 2

[redacted], [redacted], [redacted]

2.1 Briefschrijver geeft aan dat er afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer. De eerste afspraak, dat de briefschrijver een stuk grond kan kopen van de initiatiefnemer, is afgehandeld. De tweede afspraak gaat over de toegangsweg naar de twee kavels. Briefschrijver stelt dat is afgesproken dat de toegangsweg naar de twee kavels minimaal 8 meter van de nieuwe erfgrens komt. Briefschrijver geeft aan dat in de tekening de toegangsweg echter strak tegen het perceel van de briefschrijver is getekend. Daarnaast is het een halfverharde weg waardoor er veel stuifzand in de tuin zal komen. Briefschrijver verzoekt dat de initiatiefnemer zich aan de gemaakte afspraken houdt en dat het pad op de afgesproken 8 meter van zijn perceel komt.

Antwoord gemeente
Op 9 september 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen briefschrijver en initiatiefnemer op locatie bij briefschrijver thuis. Er zijn toen afspraken gemaakt over de aankoop/verkoop van gronden en de toegangsweg naar de twee woningen op erf I.
Tijdens het gesprek is overeengekomen dat briefschrijver een stuk grond kan kopen aan de zijkant van zijn perceel, welke grond feitelijk al (gedeeltelijk) in gebruik is bij briefschrijver.
Daarnaast hebben briefschrijver en initiatiefnemer gezamenlijk gekeken naar de juiste locatie voor de toegangsweg. Voor de ontsluiting van de twee woningen van woonerf I wordt een semiverhard ontsluitingspad aangelegd. Er is afgesproken dat het ontsluitingspad op circa 8 meter van de huidige kadastrale grens wordt aangelegd en dus niet op 8 meter van de nieuwe erfgrens. Ter bevestiging heeft initiatiefnemer op 9 september de gemaakte per mail richting briefschrijver bevestigd.



Kaart behorende bij afspraken over de toegangsweg

In het inrichtingsplan is de toegangsweg naar de twee nieuwe kavels weergegeven op minimaal 8 meter van de huidige kadastrale grens, conform de gemaakte afspraak tussen briefschrijver en initiatiefnemer.

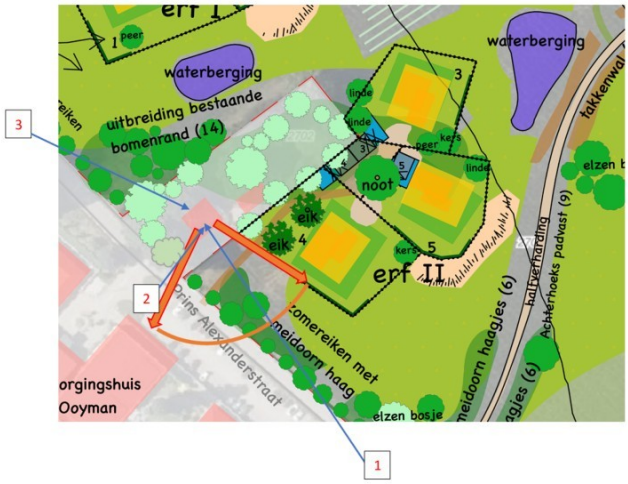
Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geen gevolgen voor het plan.

Zienswijze 3

[redacted], [redacted], [redacted]

3.1 Briefschrijver geeft aan dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bezwaar richt zich met name op het verlies van vrije zichtlijnen. Briefschrijver geeft aan dat door de positionering van met name perceel 4 en de aanvullende beplanting haar perceel visueel wordt ingesloten en dat de zichtlijnen aan zowel de linker- als de rechterzijde verdwijnen.

Antwoord gemeente
Op het perceel van briefschrijver is in de huidige situatie al veel beplanting aanwezig (grote bomen). Door de reeds aanwezige beplanting is er in de huidige situatie vanaf het perceel aan de Prins Alexanderstraat 80 alleen in beperkte mate sprake van vrij uitzicht aan de zuidoost en zuidzijde. Doordat er in de toekomst geen mais meer wordt verbouwd, zal het vrije uitzicht aan deze zijde mogelijk zelfs verbeteren.
Aan de westzijde is in de huidige situatie geen sprake van vrij uitzicht door de reeds aanwezige dichte beplanting (heesters in combinatie met volwassen eiken & beuken bomen). Zie foto 3.
Het geplande tweede erf met 3 woningen vormt geen verdere belemmering van het vrije uitzicht dan dat de bestaande beplanting in de huidige situatie al doet.



Afbeelding met de huidige beplanting, nieuwe beplanting en de bestaande zichtlijnen.



Foto 1: Huidige situatie vanuit het zuidoosten



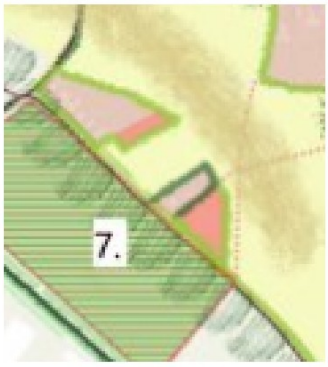
Foto 2: Huidige situatie vanuit het zuiden



Foto 3: Huidige situatie vanuit het westen

3.2 Briefschrijver geeft aan dat de huidige situering van perceel 4 afwijkt van eerdere plannen (2024), waarop briefschrijver haar verwachtingen heeft gebaseerd.

Op 24 oktober 2024 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de gebiedsvisie Hagen vastgesteld. In de gebiedsvisie Hagen is onder andere aangegeven dat het in dit gebied mogelijk is om hier en daar enkele erven toe te voegen. Deze nieuwe erven moeten wel geclusterd zijn aan reeds bestaande bebouwing. Deze potentiële locaties voor nieuwe erven zijn in de gebiedsvisie Hagen in het donkerroze aangegeven op de plankaart.



Ten opzichte van de potentiële locaties in de gebiedsvisie Hagen zijn de huidige drie erven iets naar achteren zijn geschoven en liggen deze verder van de weg af. Op verzoek van en ten gunste van

briefschrijver is deze aanpassing doorgevoerd, zodat de huidige vrije zichtlijnen van het perceel aan de zuidoost en zuidzijde behouden blijven.

3.3 Briefschrijver geeft aan dat het initiatief leidt tot een structurele en significante vermindering van zonlicht (de middagzon) op haar perceel door bestaande beplanting, nieuwe aanplant en de situering van de bebouwing. Dit leidt tot een verdere verslechtering van de reeds schaduwrijke situatie. Briefschrijver stelt dat een bezonningsstudie ontbreekt.

Antwoord gemeente
Bij beoordeling van het plan is gekeken of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat het woningbouwplan op enkele momenten van de dag zorgt voor schaduw en minder bezonning dan in de huidige situatie is in inherent aan het realiseren van nieuwe woningen/beplanting.

Voor het perceel aan de Prins Alexanderstraat 80 is door de initiatiefnemer alsnog, aanvullend op de overige onderzoeken, een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan het inrichtingsplan.



21 maart 9.00 uur & 21 september 9.00 uur



21 maart 17.00 uur & 21 september 17.00 uur



21 juni 9.00 uur



21 juni 17.00 uur

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de reeds aanwezige hoge eiken en beuken in de huidige situatie de grootste belemmering vormen voor de bezonning/daglicht toetreding op het erf per adres Prins Alexanderstraat 80. De nieuwe erven en de nieuwe beplanting zorgen niet voor een aanvullende significante vermindering van zonlicht op het perceel.

3.4 Briefschrijver geeft aan dat de nadelige effecten door het initiatief op het perceel onevenredig groot zijn en niet noodzakelijk. Tijdens het overleg op 20 maart jl. met de initiatiefnemer zijn reeds concrete oplossingen/alternatieven besproken:

- Het verplaatsen van perceel 4 naar de oorspronkelijke situatie of het naar achteren plaatsen van perceel 4 en het draaien van de nokrichting van de woning, zodat de lichtafvang wordt verminderd;
- Het beperken of verplaatsen van de bosuitbreiding links van de Prins Alexanderstraat 80;
- Het vervallen van de twee extra zomereiken, danwel het aanpassen van de boomkeuze (minder hoge, lichtblokkerende soorten);
- Verschuiven van de ecologische zone ter hoogte van de [redacted]

Briefschrijver geeft aan dat deze aanpassingen leiden tot aanzienlijk minder aantasting van zicht- en lichtinval.

<u>Antwoord gemeente</u>
In de gebiedsvisie Hagen (2024) is aangegeven dat het mogelijk is om hier en daar enkele erven toe te voegen, wel geclusterd aan reeds bestaande bebouwing. Erf II was in de visie voorzien aan de Prins Alexanderstraat. Bij de verdere uitwerking van de plannen is ervoor gekozen om de 3 percelen iets verder naar achteren te plaatsen, om zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande vrije zichtlijnen van de Prins Alexanderstraat 80. Op grond van het uitgangspunt dat de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk moet worden geclusterd aan de bestaande bebouwing is het niet wenselijk om perceel 4 verder naar achteren te plaatsen.

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling is het woonmilieu ‘Wonen in het groen’.
In het gebied liggen kansen om agrarische percelen om te zetten naar nieuwe erven met wonen/werken in het groen. De dichtheid van de nieuwe (woon)functies wordt lager dan die van de aangrenzende woongebieden. Tegenover de realisatie van 6 nieuwe percelen staat de natuurcompensatie. De ontwikkeling moet een substantiële bijdrage leveren aan het versterken van de groene stadsranden en een kwaliteitsimpuls zijn voor het landschap. Een onderdeel daarvan is de uitbreiding van de bestaande bosrand aan de westkant van het perceel aan de Prins Alexanderstraat 80. De nieuwe bossage sluit aan op de reeds aanwezige beplanting op het perceel van briefschrijver.

Voor de gewenste natuurcompensatie willen we vasthouden aan bomen van de eerste grootte. De gemeente en initiatiefnemer zijn akkoord met het vervangen van de twee zomereiken op perceel 4 voor twee lindes. Ook de bomenrij aan de straatzijde (in het ontwerp waren hier zomereiken gedacht) wordt vervangen door lindes. Dit is aangepast in het inrichtingsplan.

Eén van de doelstellingen van het Landschapspark is om op de flank van het rivierduin zowel visueel als ecologisch verbindingen te herstellen. Door het terugbrengen van kruidenrijke akkers en soortenrijke steilranden en bermen profiteren vlinders, bijen, kleine zoogdieren en vogels zoals de patrijs van het voedselaanbod en schuilgelegenheid. Het herstellen van enkele lange zichtlijnen versterkt de beleving van dit landschap. Deze zichtlijn/verbinding kan niet worden verplaatst, omdat juist een doelstelling is om de openheid te behouden/versterken.

3.5 Briefschrijver geeft aan dat in het plan staat dat er wordt meegedacht in het belang van gebruikers en bewoners en dat het plan ook voor hen een meerwaarde moet hebben. Briefschrijver geeft aan dit niet zo te ervaren.

Antwoord gemeente
In de gebiedsvisie Hagen is de ruimtelijke basis gelegd voor de gewenste ontwikkeling van het gebied Hagen. Het plangebied van het Landschapspark landgoed Hagen maakte onderdeel uit van de gebiedsvisie Hagen. In de visie is vastgelegd hoe het aanwezige groen in het gebied kan worden behouden en waar mogelijk zelfs kan worden versterkt. De visie geeft ook aan dat hier en daar nieuwe erven toegevoegd kunnen worden. Op 15 juni 2022 is er een inloopavond geweest over de gebiedsvisie Hagen en van 16 juni tot en met 27 juli 2022 heeft de gebiedsvisie op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegen. Briefschrijver heeft destijds gereageerd op de visie en aangegeven plannen te hebben om een wijngaard te beginnen op de landbouwgrond rondom de woning. Briefschrijver heeft verzocht om het plan voor de wijngaard in de gebiedsvisie op te nemen. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft toen een aanvullende gesprek plaatsgevonden. Op verzoek van briefschrijver is het idee naar voren gekomen om in het plangebied een biologische wijngaard te realiseren. Deze wijngaard is opgenomen in het inrichtingsplan en zal worden geëxploiteerd door briefschrijver.
De gebiedsvisie Hagen heeft als basis gediend voor het huidige plan dat voorligt en de gewenste wijngaard is onderdeel geworden van het plan.

Op 30 juni 2025 is door initiatiefnemer een participatiebijeenkomst over het Landschapspark landgoed Hagen gehouden waarbij circa 35 mensen aanwezig waren, waarvan 22 omwonenden. Hiervan is een verslag gemaakt (zie het participatieverslag (bijlage 2 bij de onderbouwing)). Daarnaast hebben individuele gesprekken plaatsgevonden, onder andere met briefschrijver.

3.6 Briefschrijver stelt dat de bouwhoogtes onduidelijk zijn en vraagt zich of hoe hoog de schuurtjes worden van perceel 3 en 4, die direct grenzen aan het perceel. Op bladzijde 19 wordt 4,5 meter vanaf verhoogd peil genoemd, wat aanzienlijke impact heeft op de lichtinval.

Antwoord gemeente
In het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan is voor de hoofdgebouwen een maximum bouwhoogte opgenomen van 10 meter en een maximum goothoogte van 4,5 meter. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor bijbehorende bouwwerken (de schuurtjes) geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

3.7 Briefschrijver stelt dat de ophoging van het terrein met 30 cm kan leiden tot verhoogde kans op wateroverlast op het lager gelegen perceel aan de [redacted]

Antwoord gemeente
De uitgegraven grond ten behoeve van de woningen wordt hergebruikt voor erfverhoging binnen het plangebied. Hierdoor ontstaat een gesloten grondbalans, wordt afvoer van grondwater minimaal en wordt extra bergingsvolume in de bodem gerealiseerd ter compensatie van verharde oppervlakken. Het woningpeil van de drie nieuwe woningen of erf II komt daarmee op 0,3 meter boven het huidige maaiveld. Voor alle zes de woningen wordt een regenwaterafvoersysteem toegepast van zink, met een mastgoot en een regenpijp. Het regenwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd afgevoerd. Daarnaast wordt op twee plekken in het plangebied een waterberging gemaakt. Er wordt voor gezorgd dat het regenwater van de daken naar deze wadi's wordt geleid.
Voor de kans op wateroverlast is een onderzoek gedaan (zie het wateradvies in bijlage 3 bij de onderbouwing) en er zijn voorzieningen getroffen om wateroverlast te voorkomen. In principe zal er (tot in ieder geval een bui van 80mm per uur) geen wateroverlast plaatsvinden op het perceel van briefschrijver door de nieuwe ontwikkeling.
Het aspect duurzaamheid (o.a. water) is daarmee in voldoende mate meegenomen in het Landschapspark landgoed Hagen.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De twee zomereiken op perceel 4 worden vervangen door een noot en een linde;
- De zomereiken aan de straatzijde worden vervangen door lindes.

Zienswijze 4
[redacted] en [redacted]

4.1 Briefschrijver maakt zich ernstig zorgen over de wijze waarop hun belangen, de bestaande activiteiten en de maatschappelijk functie van de locatie zijn meegenomen in de planvorming. Briefschrijver geeft aan dat het perceel aan de Prins Mauritsstraat 38 niet alleen een bedrijfslocatie is, maar ook een woonhuis met paardenstal, waar wonen en werken al jarenlang onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Vanuit deze locatie exploiteert briefschrijver bedrijven aan huis, waaronder een manege en paardenhouderij. Briefschrijver constateert dat de bestaande situatie onvoldoende herkenbaar en onvoldoende is meegewogen in de plannen en verzoekt om de bestaande woon- en bedrijfssituatie expliciet op te nemen in de planvorming.

Antwoord gemeente
Het perceel dat briefschrijver huurt van initiatiefnemer heeft in het huidige omgevingsplan de functies "wonen" en "agrarisch met waarden". De voor wonen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning. Een manege met 16 paarden valt echter niet onder een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Een manege is een gebruiksgerichte paardenhouderij, welke enkel is toegestaan binnen de functies agrarisch, agrarisch met waarden en sport met een specifieke aanduiding "paardenhouderij".

Het deel van het perceel met de functie wonen was al niet opgenomen in het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2026-1G, omdat er geen wijzigingen zijn beschreven in de onderbouwing. Het deel van het perceel met de functie agrarisch met waarden (de paardrijbak) was wel opgenomen in het wijzigingsbesluit.

Het achterliggende deel van het perceel en de rest van de paardrijbak van de manage worden ook buiten het wijzigingsbesluit gehouden en behoudt daarmee de functie "agrarisch met waarden".

4.2 Briefschrijver geeft aan dat de manege, de paardenhouderij en de bestaande activiteiten nauwelijks zichtbaar zijn in de planstukken. De manege vervult een belangrijke maatschappelijke functie binnen Doetinchem en omgeving en biedt ruimte aan sport, recreatie, educatie en ontmoeting. Briefschrijver verzoekt om de maatschappelijke functie van de manege nadrukkelijk te erkennen en mee te wegen.

Antwoord gemeente
De manege wordt buiten het initiatief gelaten. In een apart traject zal de functie van de manege nader worden gewogen.

4.3 Briefschrijver geeft aan dat tijdens eerdere gesprekken met de initiatiefnemer de verwachting is gewekt dat er in de toekomst mogelijkheden bestaan om extra gronden te pachten. In de huidige plannen zien wij hier niets van terug. Integendeel, gronden die voorheen agrarisch waren, lijken in de planvorming een andere bestemming te krijgen. Briefschrijver verzoekt de gemeente om duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden om extra grond te pachten.

Antwoord gemeente
De gemeente verpacht geen gronden. Initiatiefnemer verpacht de gronden.
Rondom de woningen komen tuinen met inheemse, streekeigen hagen. Deze hagen borgen een zachte overgang van weide naar erf en functioneren als leefgebied voor insecten en kleine zoogdieren. De tussenliggende gronden worden ingericht als bloem- en kruidenrijk grasland, gericht op versterking van bestuivingsroutes en biodiversiteit. Het resterende deel van het terrein bestaat uit extensief beheerde weide met een lage bezetting van paarden als natuurlijk maaibeheer. Ten oosten van het projectgebied wordt de bestaande bosrand behouden. Daardoor ontstaat een coulissenlandschap met een geleidelijke gradiënt van bos naar open land, gericht op het vergroten van structuurvariatie en inheemse soortenrijkdom. In het zuidelijke deel worden fruitbomen en struiken aangeplant om een geleidelijke overgang te creëren tussen weide en het naastgelegen Gelders Natuurnetwerk.

Op de tussenliggende weides is een lage bezetting van paarden als natuurlijk maaibeheer denkbaar. Dat is passend binnen een landgoedgedachte. Natuurcompensatie is binnen dit initiatief wel een hoofddoel. Door te veel vee kan de natuur niet floreren. In de weides is max. 3 GVE per hectare toegestaan. Paddock paradise is niet de invulling die de gemeente voor ogen heeft. De onderbouwing is aangevuld met een paragraaf over het toekomstig beheer van het landschapspark, waarbij ook wordt ingegaan op de beweiding door paarden:

“*Beweiding met paarden is binnen de weidegebieden toegestaan. Daarbij geldt een maximale veebezetting van 3 GVE per hectare, waarbij voor de omrekening wordt uitgegaan van 1 paardachtige = 1 GVE. Deze norm is passend bij een extensieve beweidingsvorm. De paarden worden middels een afrastering binnen het perceel gehouden.”*

4.4 Briefschrijver merkt op dat de gronden die voorheen als agrarische grond werken aangemerkt, nu in de plannen deels als bos of natuur worden ingericht. Briefschrijver vraagt zich af waarom deze grond niet tevens beschikbaar kunnen blijven voor extensieve en natuurinclusieve paardenhouderij en verzoekt om de agrarische gronden niet zonder deugdelijke motivering om te zetten naar bos of natuur.

Antwoord gemeente
Het deel van de manege met de functie “agrarisch met waarden” wordt ook buiten dit wijzigingsbesluit gehouden.

4.5 Briefschrijver geeft aan dat het doel van de biodiverse paardenhouderij is om verder uit te breiden volgens het Paddock paradise. Briefschrijver verzoekt om ruimte te behouden voor uitbreiding van de paardenhouderij volgens het paddock paradise-principe.

Antwoord gemeente
Binnen de huidige planologische functie in het omgevingsplan is een manage aan de Prins Mauritsstraat niet passend. De manege wordt buiten het plangebied gehouden van dit wijzigingsbesluit. Er wordt een apart traject opgestart ten aanzien van de manege.

Het concept Paddock paradise is niet wat we hier als gemeente voor ogen hebben. Binnen dit concept komen er te veel erfafscheidingen en de paarden maken de grond kaal. Door het concept

Paddock paradise is de beoogde natuurontwikkeling, als compensatie voor de nieuwe woonerven, niet mogelijk.

4.6 Briefschrijver maakt zich zorgen dat de combinatie van nieuwe natuurontwikkelingen, functiewijzigingen en eventuele toekomstige woonontwikkelingen leiden tot beperkingen voor de bestaande activiteiten. Briefschrijver verzoekt om de gevolgen voor de continuïteit van het woonhuis, de bedrijven aan huis en de maatschappelijke functie van de manege zorgvuldig te onderzoeken.

Antwoord gemeente
De zorgen van briefschrijver over mogelijke beperkingen voor bestaande activiteiten als gevolg van natuurontwikkeling, functiewijzigingen en eventuele toekomstige woningbouw worden begrepen. Het voorliggende plan maakt echter geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot aanvullende beperkingen voor de bestaande, legale activiteiten.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
- Het achterliggende deel van het perceel met de paardenstal, de paardrijbak en de overkapping worden buiten het wijzigingsbesluit gehouden.
- In de onderbouwing is een paragraaf opgenomen over het toekomstig beheer van het Landschapspark. In die paragraaf is onder andere de maximale veebezetting per hectare beschreven.

Planonderdeel Hoekhorsterweg 10-12 en omliggende gronden, Nieuw-Wehl

Zienswijze 5

[redacted]

5.1 Briefschrijver geeft aan dat de zienswijze niet is gericht tegen woningbouw als zodanig, maar tegen de ontsluiting via de Hoekhorsterweg. Volgens briefschrijver is deze smalle, doodlopende weg niet geschikt voor de verkeersbewegingen van 38 nieuwe woningen. Daarbij wijst briefschrijver op de beperkte wegbreedte, het ontbreken van passeerruimte, het gemengde gebruik door auto's, landbouwverkeer, fietsers, wandelaars en recreanten en de verkeersveiligheid. In de aanvulling op de zienswijze geeft briefschrijver aan dat de verkeersintensiteit hoger zal zijn dan berekend, mede door bestaande woningen en landbouwverkeer.

Antwoord gemeente
De Hoekhorsterweg is een erftoegangsweg met een verblijfsfunctie. Uit een nadere interne verkeerskundige beoordeling volgt dat de bestaande rijbaan op delen smal is (circa 3 meter), en dat twee voertuigen elkaar daar niet goed kunnen passeren. In de huidige situatie, met alleen het verkeer van een beperkt aantal woningen, is dit vooralsnog toereikend geweest. Door de toename van naar verwachting ongeveer 290 motorvoertuigbewegingen per etmaal door de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt is de maatvoering van de Hoekhorsterweg een aandachtspunt en is aanpassing van de weg noodzakelijk om het verkeer op een veilige wijze te kunnen afwikkelen.

De gemeente deelt niet de conclusie dat het plan om die reden niet uitvoerbaar is, maar erkent wel dat de bestaande inrichting van de Hoekhorsterweg niet zonder maatregelen passend is bij de toekomstige verkeersbelasting. De Hoekhorsterweg zal dan ook worden aangepast om de toename in het aantal verkeersbewegingen in de toekomst te kunnen verwerken waarbij de landelijke uitstraling behouden blijft.

5.2 Briefschrijver geeft aan dat het plan leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat, natuur en recreatie. Daarbij wijst briefschrijver op extra verkeer, geluid, hinder, verlies van rust en karakter en de ligging nabij De Tuut.

Antwoord gemeente
De relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. Het plan wordt groen en landschappelijk ingepast en houdt rekening met de ligging nabij De Tuut.

Ook is een ecologische quickscan uitgevoerd. Daaruit volgt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, met inachtneming van de algemene zorgplicht en gebruikelijke uitvoeringsmaatregelen. De gemeente vindt dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Briefschrijver geeft aan dat de participatie gebrekkig is geweest en dat alternatieve ontsluitingen onvoldoende zijn onderzocht.

Antwoord gemeente
Vanaf het begin van het traject is ingezet op verschillende vormen van participatie. Zo is een projectwebsite ingericht, zijn alle inwoners van Nieuw-Wehl persoonlijk aangeschreven met een uitnodiging voor de online enquête en er zijn keukentafelgesprekken gevoerd met een aantal mensen die hier interesse in hadden. Ook is het initiatief gepresenteerd aan de dorpsraad en is er een openbare inloopavond georganiseerd in samenwerking met de dorpsraad. Verkeer en ontsluiting zijn daarbij als aandachtspunt naar voren gebracht. Deze signalen zijn betrokken bij de verdere uitwerking.

De gekozen ontsluiting sluit aan bij de bestaande wegenstructuur. Een extra autoverbinding aan de zuidwestzijde is niet wenselijk vanwege mogelijke extra verkeersbewegingen of sluipverkeer. Daarom is daar alleen langzaam verkeer mogelijk gemaakt. Dat laat onverlet dat de Hoekhorsterweg zelf civieltechnisch moet worden aangepast, zodat de toekomstige verkeerssituatie passend en veilig is.

5.4 Briefschrijver geeft aan dat woningbouw niet nodig is voor het op peil houden van voorzieningen, omdat in Nieuw-Wehl weinig voorzieningen aanwezig zijn.

Antwoord gemeente
De woningbehoefte wordt niet alleen bepaald door aanwezige voorzieningen. Ook leefbaarheid, doorstroming, woningen voor starters en senioren en behoud van sociale structuren zijn relevant. Het plan draagt daaraan bij.

5.5 Briefschrijver geeft aan dat bij spuitzones is uitgegaan van onjuiste aannames over het agrarisch gebruik van omliggende gronden.

Antwoord gemeente
Voor spuitzones is een afzonderlijk advies opgesteld. Daarbij is gekeken naar het feitelijke grondgebruik van de agrarische gronden aangrenzend aan het nieuwbouwplan. Uit het Landelijk Grondgebruiksbestand blijkt dat deze gronden de afgelopen jaren als grasland in gebruik zijn geweest. In de periode 2013 tot en met 2017 is sprake geweest van akkerbouwmatig gebruik, hoofdzakelijk maïs en in 2014 granen. Er is daarmee geen sprake van intensieve teelten, zoals fruitteelt, bloembollenteelt of sierteelt, waarvoor spuitzones in het bijzonder relevant zijn. Omliggende agrarische functies worden daarom niet onevenredig beperkt. Ook voor de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De Hoekhorsterweg wordt civieltechnisch aangepast, zodat de toekomstige verkeerssituatie passend en veilig is. Dit heeft geen gevolgen voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Zienswijze 6

[redacted], [redacted], [redacted]

6.1 Briefschrijver geeft aan dat het plan een relatief grote uitbreiding is voor Nieuw-Wehl. Volgens briefschrijver ligt Nieuw-Wehl op afstand van voorzieningen zoals supermarkt en school. Ook verwacht briefschrijver dat de woningen niet alleen ten goede komen aan starters en oudere doorstromers uit Nieuw-Wehl zelf, maar ook aan mensen van buiten de regio. Dit kan volgens briefschrijver druk leggen op het karakter van Nieuw-Wehl.

Antwoord gemeente
De ontwikkeling voorziet in 38 woningen en draagt bij aan de woningbouwopgave. De behoefte aan woningen wordt niet alleen bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen in de kern zelf. Ook leefbaarheid, doorstroming, woningen voor starters en senioren en behoud van sociale structuren zijn relevant (zie antwoord 5.4).

De woningen zijn bedoeld als aanvulling op de woningvoorraad van Nieuw-Wehl. Dat ook mensen van buiten Nieuw-Wehl belangstelling kunnen hebben voor de woningen, maakt de ontwikkeling niet onaanvaardbaar. De gemeente vindt de omvang van het plan passend bij de locatie en de woningbouwbehoefte.

Initiatiefnemer heeft bovendien aangegeven dat de verkoop gefaseerd zal plaatsvinden, waarbij eerst de directe omgeving en lokale belangstellenden worden benaderd, voordat breder wordt geadverteerd. Daarnaast hebben zich al circa 145 geïnteresseerden gemeld, waarvan het overgrote deel starters en senioren betreft die binnen een straal van circa 7 kilometer van Nieuw-Wehl wonen. Dat bevestigt dat het plan voorziet in een duidelijke lokale en regionale woningbehoefte.

6.2 Briefschrijver geeft aan dat het open en groene karakter en de zichtlijnen onvoldoende worden gewaarborgd. Volgens briefschrijver worden de zichtlijnen vooral vanuit de nieuwbouw bezien en minder vanuit de bestaande woningen aan de noord- en noordoostzijde.

Antwoord gemeente

Het plan is met oog op stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit uitgewerkt. Daarbij is aandacht besteed aan een openbare groene dorpsrand, open ruimtes, landschappelijke zichtlijnen en de ruimtelijke overgang naar het omliggende landschap. Ook is een bijpassend groenplan opgesteld.

De gemeente erkent dat de bestaande situatie verandert. Dat betekent echter niet dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of het ruimtelijk beeld. De gekozen opzet zorgt voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woonbuurt.

6.3 Briefschrijver geeft aan dat de bouwhoogtes ruim zijn en dat de nieuwe woningen mogelijk onvoldoende aansluiten bij het bestaande dorpsbeeld. Briefschrijver verzoekt om de nieuwe wijk welstandsplichtig te verklaren, zodat toezicht kan worden gehouden op passende vormgeving en inpassing.

Antwoord gemeente
Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft een formele status en vormt het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de bouwplannen. Daarmee wordt gestuurd op een dorpse uitstraling, passende architectuur, materiaalgebruik en landschappelijke inpassing.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen worden de ontwerpen getoetst door de relevante vakdisciplines en welstand. Het beeldkwaliteitsplan is daarbij het toetsingskader. Daarmee is voldoende geborgd dat de woningen zorgvuldig worden ingepast in de omgeving.

6.4 Briefschrijver geeft aan dat in de plannen niet is vermeld dat aan de grens van het plangebied een rioolgemaal van Waterschap Rijn en IJssel aanwezig is met een bijbehorende geurcontour die tot in het plangebied reikt.

Antwoord gemeente
Het aspect geur is in de onderbouwing beoordeeld. Het rioolgemaal heeft hierin echter onvoldoende aandacht gehad. Naar aanleiding van de zienswijze heeft, op basis van het destijds opgestelde advies ten aanzien van het rioolgemaal, een aanvullend overleg plaatsgevonden met de beheerder van het rioolgemaal (Waterschap Rijn en IJssel).

Op basis van dat gesprek blijft de conclusie dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect geur. Er is wel een aantal aanvullende afspraken gemaakt met het waterschap. Zo is er afgesproken dat in het omgevingsplan een geurzone wordt opgenomen op 30 meter vanaf de perceelsgrens van het rioolgemaal. De bijpassende regeling zal vergelijkbaar zijn met de planregel zoals deze nu ook in het tijdelijke omgevingsplan staat.

Het waterschap heeft bevestigd dat er gebouwd mag worden binnen de geurzone en dat het rioolgemaal niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is echter niet uitgesloten dat bij onderhoud/werkzaamheden (circa 4 keer per jaar) wel geurhinder ontstaat.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurzone als gevolg van het rioolgemaal verlangt het waterschap wel een kettingbeding of kwalitatieve verplichting in de koopakte van de woningen die binnen de 30 meter geurzone liggen, waarin de mogelijkheid op geurhinder benoemd is. Deze tekst zal worden toegevoegd aan de koopakte van de betreffende woningen.

Het waterschap heeft in een aanvullende reactie op haar initiële advies aangeven, dat zij akkoord gaat met bovenstaande maatregelen en akkoord gaat met het woningbouwplan zoals het er nu ligt.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
- De onderbouwing is aangevuld op het onderdeel geur ten aanzien van het rioolgemaal;
- Er is een ‘geurzone’ opgenomen met een richtafstand van 30 meter van de perceelsgrens van het rioolgemaal;
- In de verkoopakte van de woningen binnen de ‘geurzone’ wordt een passage opgenomen dat er een beperkte kans op geuroverlast is.

Zienswijze 7

[redacted] en [redacted], [redacted], [redacted]

7.1 Briefschrijver geeft aan dat in de stukken verschillende hoogtes en aanduidingen staan voor de woningen in deelgebied 2 en 3, mede in relatie tot de molenbiotoop. Briefschrijver vraagt wat de maximale nokhoogte wordt voor de woningen grenzend aan de Hoekhorsterweg, gemeten vanaf het huidige maaiveld.

Antwoord gemeente
In principe geldt binnen het plan dat voor de woningen die worden uitgevoerd in 1 laag met kap een maximale bouwhoogte geldt van 8 meter en voor de woningen die worden uitgevoerd in 2 lagen met kap een maximale bouwhoogte van 11 meter.

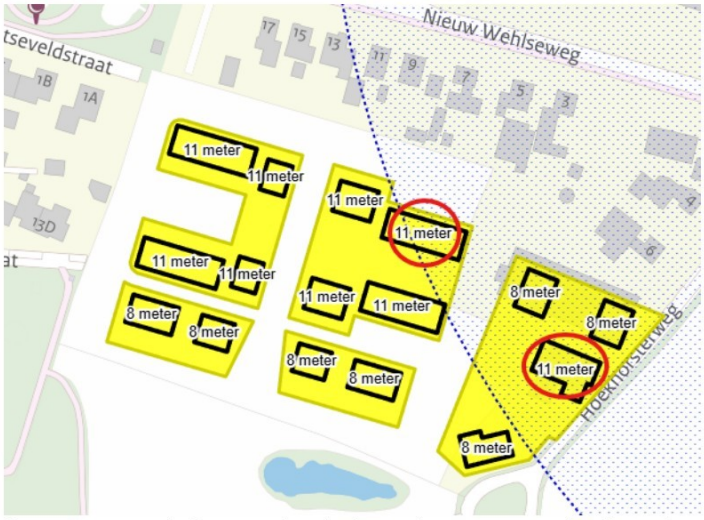


Maximale bouwhoogte van de woningen in het ontwerp wijzigingsbesluit (bron: regels op de kaart).

Een deel van de woningen in de noordoosthoek van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop. Een molenbiotoop regelt de maximale bouwhoogte binnen een bepaalde afstand van een molen. Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals goed gekeken naar de molenbiotoopberekening. Uit de berekening volgt dat binnen de molenbiotoop voor de rijtjeswoning een maximale bouwhoogte geldt van 10,91 meter. In het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan was echter een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Om die reden wordt de maximale bouwhoogte van de rijwoningen binnen de molenbiotoop aangepast van 11 meter naar 10,5 meter. Daarmee sluit de regeling beter aan bij de berekende maximale hoogte binnen de molenbiotoop.

Ten aanzien van de twee-onder-een-kapwoningen is ook de molenbiotoopberekening gecontroleerd. Daarbij blijkt dat in de oorspronkelijke berekening is uitgegaan van het gebiedstype 'open gebied' (N=140), terwijl hier feitelijk sprake is van 'ruw gebied' (N=75). Na correctie bedraagt de maximaal toelaatbare bouwhoogte circa 8,09 meter. De in het omgevingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 8,0 meter past daarmee binnen de molenbiotoop.

De bestaande woning aan de Hoekhorsterweg is 7,8 meter hoog en in het vigerende omgevingsplan geldt voor deze woning dan ook een maximale bouwhoogte van 8 meter. In het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan was voor deze woning echter een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Omdat we behoudend willen bestemmen blijft de maximale bouwhoogte van deze woning 8 meter. Dit in tegenstelling tot de voorgestelde wijziging in het ontwerp wijzigingsbesluit



Samenvattend: De maximale bouwhoogte van de rijwoningen (bovenste rode cirkel) wordt gewijzigd in 10,5 meter. De hoogte van de bestaande woning aan de Hoekhorsterweg (zie rode cirkel aan de Hoekhorsterweg) wordt gewijzigd in 8 meter. Dit conform de huidige planologische regeling. Hierdoor wordt de maximale bouwhoogte van alle nieuwe woningen aan de Hoekhorsterweg maximaal 8 meter.

Het advies molenbiotoop (als bijlage bij de onderbouwing) is aangepast op deze bevindingen.

7.2 Briefschrijver vraagt bij de keuze van aan te planten bomen rekening te houden met mogelijke allergische reacties, onder meer bij berk, els, eik en beuk.

Antwoord gemeente
De definitieve beplantingskeuze wordt uitgewerkt in de verdere inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt rekening gehouden met beheer, streekeigen beplanting, biodiversiteit, klimaatbestendigheid, landschappelijke inpassing en waar mogelijk ook met overlast door pollen.

7.3 Briefschrijver geeft aan dat de locatie van de ondergrondse restafvalcontainer bij de lus/rotonde onwenselijk is vanwege loopafstanden, zichtlijnen, verkeersveiligheid en bestaande bomen. Briefschrijver stelt voor de container meer centraal in het nieuwbouwplan te plaatsen.

Antwoord gemeente
De locatie van de ondergrondse restafvalcontainer is gekozen op basis van bereikbaarheid, loopafstanden, verkeersveiligheid en beheer. De exacte plaatsing wordt in de civieltechnische uitwerking nader bepaald. Daarbij wordt ook gekeken naar bestaande bomen, zichtlijnen en verkeersveiligheid.

De zienswijze geeft aanleiding om dit aandachtspunt bij de verdere uitwerking mee te nemen, maar niet om het wijzigingsbesluit aan te passen.

7.4 Briefschrijver stelt vragen over het akoestisch onderzoek en de daarin genoemde wegen, zoals de Zuiderdracht, de Hoekhorsterweg en de N506. Volgens briefschrijver bevatten de stukken onduidelijkheden.

Antwoord gemeente
De gemeente begrijpt dat enkele verwijzingen in het akoestisch onderzoek verwarrend kunnen zijn. Voor het plan is beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting aanvaardbaar is en dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Voor zover sprake is van onjuiste of onduidelijke verwijzingen in toelichtende stukken, worden deze waar nodig tekstueel verduidelijkt. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusie van het onderzoek.

7.5 Briefschrijver geeft aan dat onvoldoende duidelijk is hoe de ontsluiting via de Hoekhorsterweg en de aansluiting op de Deutseveldstraat werken. Daarbij wijst briefschrijver op de beperkte breedte en kwaliteit van de Hoekhorsterweg, verkeersveiligheid voor wandelaars, de aansluiting op de Nieuw Wehlseweg, verlichting en mogelijke toename van verkeersbewegingen.

Antwoord gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze zie 5.1.

7.6 Briefschrijver geeft aan graag beter geïnformeerd en meer betrokken te willen worden bij de verdere uitwerking van de ontsluiting en de inrichting van de omgeving.

Antwoord gemeente
De gemeente begrijpt deze wens. Voor het plan is een participatieproces doorlopen. Zo is een projectwebsite ingericht, zijn alle inwoners van Nieuw-Wehl persoonlijk aangeschreven met een uitnodiging voor de online enquête en er zijn keukentafelgesprekken gevoerd met een aantal mensen die hier interesse in hadden. Ook is het initiatief gepresenteerd aan de dorpsraad en is er een openbare inloopavond georganiseerd in samenwerking met de dorpsraad.
Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte en de uitvoering wordt bekeken op welke wijze omwonenden nader kunnen worden geïnformeerd.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
- De onjuiste of onduidelijke verwijzingen in het akoestisch onderzoek zijn gecorrigeerd en het akoestisch onderzoek is vervangen. Aandachtspunten over de inrichting van de openbare ruimte, de locatie van de ondergrondse restafvalcontainer, beplanting, verlichting en verkeersveiligheid worden betrokken bij de verdere civieltechnische uitwerking.
- De maximale bouwhoogte van de rijwoningen binnen de molenbiotoop is aangepast naar 10,5 meter.
- De maximale bouwhoogte van de bestaande woning aan de Hoekhorsterweg is aangepast naar 8 meter, conform de huidige planologische regeling.
- Het advies molenbiotoop, als bijlage bij de onderbouwing, is aangepast.

Planonderdeel Hamminkstraat naast 15, Gaanderen

Zienswijze 8

[redacted]

8.1 Briefschrijver geeft aan dat het plan zorgt voor parkeeroverlast in de Hamminkstraat. Door het plan zullen (feitelijk) parkeerplaatsen verdwijnen uit de Hamminkstraat. Het plan wordt ontsloten op de Hamminkstraat. Gezien de beperkte breedte van de weg (5 meter) en het structureel parkeren van auto's langs de weg blijft er ter hoogte van de beoogde ontsluiting te weinig ruimte over om de weg als ontsluiting te kunnen gebruiken. Tenzij de parkeerplaatsen tegenover de ontsluiting komen te vervallen. Gezien de momenteel al hoge parkeerdruk in de straat acht briefschrijver dit onaanvaardbaar.

Antwoord gemeente
De ontsluiting betreft eigenlijk een gedeelde inrit, aangezien er maar 2 woningen worden ontsloten. De nieuw aan te leggen ontsluiting voor de 2 woningen wordt 5 meter breed (voor een gedeelde inrit is 3,5-4 m al voldoende). De woningen leiden tot een toename van 13 mvt/etm. (verkeersbewegingen per etmaal). De overige woonstraten in de omgeving kunnen deze toename goed verwerken. Doordat de inrit 5 meter breed wordt is er voldoende ruimte om de woningen te ontsluiten zonder dat de huidige parkeerplaatsen langs de Hamminkstraat moeten vervallen. Daarnaast is er voor de nieuwe woningen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waardoor ze niet in de straat hoeven parkeren. Aangezien het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt en het aantal parkeerplaatsen aan de Hamminkstraat niet wijzigt deelt de gemeente de conclusie niet dat het plan om deze reden niet uitvoerbaar is.

8.2 Briefschrijver geeft aan dat de mogelijke alternatieve ontsluitingen en de huidige parkeerdruk onvoldoende zijn onderzocht. Briefschrijver ziet mogelijkheden voor een ontsluiting op de Bethlehemstraat aangezien het (agrarisch) perceel van oudsher al hier ontsloten was. Een ontsluiting bij het kruispunt met de Monnikenstraat maakt dat op veilige wijze geen enkele parkeerplaats verloren zal gaan. Briefschrijver stelt dat dit alternatief onderzocht dient te worden.

Antwoord gemeente
Voor het antwoord met betrekking tot parkeerdruk zie het antwoord onder 8.1. De parkeerdruk in de Hamminkstraat neemt niet toe aangezien het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. Een ontsluiting via de Bethlehemstraat is onwenselijk en onlogisch omdat deze over het scouting terrein moet plaatsvinden. Met de landschappelijke inpassing is juist een groene overgang naar het buitengebied gecreëerd. Het groen en jong bos op de achterste helft van het perceel wordt behouden en versterkt. Een ontsluiting richting Bethlehemstraat zou dit groen doorsnijden en is hierdoor onwenselijk.

8.3 Briefschrijver geeft aan dat het gebod landschappelijke inpassing onvoldoende duidelijk in artikel 6.119 van het ontwerp wijzigingsbesluit staat. Er wordt verwezen naar de bijlage Hamminkstraat naast 15 - landschappelijke inpassing. Dit document bestaat uit 17 pagina's. Niet duidelijk is wat concreet welke pagina's de landschappelijke inpassing is.

Antwoord gemeente
Een landschappelijk inpassingsplan laat zien hoe een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het landschap en de biodiversiteit versterkt. Het inpassingsplan bestaat uit Inrichtingstekeningen, een toelichting, een beschrijving van de ontwikkeling en de impact op het landschap en een overzicht van de landschapselementen die worden toegepast. Het landschappelijk inpassingsplan is een document van 12 pagina's. Per abuis zijn de laatste 5 pagina's (Beantwoording vragenlijst 'Toetsing Woningbouwprojecten Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036) bij dit document gevoegd. Deze vragenlijst is verwijderd uit de bijlage.

8.4 Briefschrijver stelt dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage Hamminkstraat naast 15 - landschappelijke inpassing in strijd is met de rechtszekerheid. Dit aangezien het een schetsontwerp betreft in combinatie met referentiebeelden, zonder duidelijke

maatvoering. Briefschrijver stelt dat dit onvoldoende concreet is om te gebruiken als handhaafbaar landschappelijk inpassingsplan. Daarvoor is immers een objectief bepaalbare normstelling vereist.

Antwoord gemeente
Een landschappelijk inpassingsplan laat zien hoe een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het landschap en de biodiversiteit versterkt. Het inpassingsplan bestaat uit Inrichtingstekeningen, een toelichting, een beschrijving van de ontwikkeling en de impact op het landschap en een overzicht van de landschapselementen die worden toegepast. In het ontwerp van de inpassing is aangeven waar nieuwe bebouwing en beplanting komen, rekening houdend met ecologie, zichtlijnen en historische waarden. Door de landschappelijke inpassing als gebod op te nemen in de regels van het omgevingsplan dient de landschappelijke inpassing als toetsingskader bij de vergunningverlening. Daarmee is voldoende geborgd dat het planzorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

8.5 Briefschrijver stelt dat het plan leidt tot inkijk en hiermee tot inbreuk op de privacy. Een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte is nodig. De in het schetsontwerp opgenomen algemene aanduiding Losse haag biedt onvoldoende waarborgen. Briefschrijver pleit voor een voorwaardelijke verplichting in de planregels waarmee een groenstrook wordt vastgelegd en in stand blijft. Daarnaast pleit briefschrijver voor het opnemen van een beplantingsplan als bijlage bij de planregels.

Antwoord gemeente
De losse haag is geprojecteerd op ongeveer 9 meter van de Hamminkstraat en op ongeveer 15 meter afstand tot de voortuin van de bestaande woningen aan de Hamminkstraat. Daarnaast is de twee-onder-een kap woning haaks geprojecteerd op de Hamminkstraat. Hierdoor is enkel de zijgevel van de twee-onder-een kap woning georiënteerd op de Hamminkstraat. De afstand van de zijgevel tot de voortuin van de bestaande woningen aan de Hamminkstraat bedraagt ongeveer 20 meter. Er is in de landschappelijke inpassing een strook van 10 meter gemeenschappelijk openbaar groen ingericht tussen de Hamminkstraat en de nieuwe woningen. Wij achten deze afstand ruim voldoende om de privacy te waarborgen.

Wij merken op dat voor privacy de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek leidend is (art. 5:50 Burgerlijk Wetboek). Die geeft aan dat ramen, deuren of balkons die binnen 2 meter van de grenslijn van het erf van de buren worden geplaatst en die recht naar voren uitzicht geven op dit erf niet zijn toegestaan. Wanneer ramen, deuren of balkons slechts zijdelings (niet rechtstreeks dus) uitzicht geven op het erf van de buren, dan is dit wel toegestaan. In het plan liggen de bouwvlakken voor de twee-onder-een kap woning op meer dan 2 meter van het erf van de buren. Er ligt een openbare groenstrook en een weg (Hamminkstraat) tussen. De twee-onder-een kapwoning komt op een nog grotere afstand te liggen van de omliggende woningen.

8.6 Briefschrijver geeft aan dat het plan de rustige en natuurlijke kenmerken van de leefomgeving aantast. De invloed van de komst van woningen in dit gebied is onvoldoende onderzocht. Daarnaast is geen aandacht besteed aan concrete maatregelen die het nadeel zullen verminderen.

Antwoord gemeente
Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk uitgewerkt. Daarbij is aandacht besteed aan een groene dorpsrand, open ruimtes, afstand tot de bestaande woningen, zichtlijnen en de overgang naar het omliggende landschap. Ongeveer 70% van het plangebied wordt openbaar groen, dit is geborgd door een groot deel van het plangebied de functie ‘Groen’ te geven. Ook is een landschappelijke inpassing opgesteld die als gebod is opgenomen in het Omgevingsplan. Hiermee wordt de inrichting en het beheer van het plangebied geborgd.

De gemeente erkent dat de bestaande situatie verandert. Dat betekent echter niet dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of het ruimtelijk beeld. De gekozen opzet zorgt voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen.

8.7 Briefschrijver geeft aan dat de toetsing en het inzichtelijke waarborgen voor gebruik van de woningen als middenhuurwoning ontbreekt. Deze borging van dit gebruik volgt niet direct uit het omgevingsplan, terwijl het omgevingsplan verplicht dat het gebruik voor tenminste 15 jaar is

verzekerd. Briefschrijver stelt dat hierdoor de handhaafbaarheid niet gewaarborgd is en er mogelijk strijd is met de rechtszekerheid en de uitvoerbaarheid van het plan.

Antwoord gemeente
Het toegestane gebruik is juridisch geborgd in het omgevingsplan. Artikel 6.87 bepaalt dat binnen het gebied 'minimum percentage middenhuurwoning' 100% van de woningen middenhuurwoning moet zijn. Voor dit plan betreft dit maximaal twee woningen. De instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30-11-2023) omschreven doelgroep is hiermee gedurende ten minste 15 jaar na ingebruikname verzekerd.

De Doelgroepenverordening bevat tevens regels over meldingsplicht, toezicht en handhaving, waaronder een boetebepaling. Daarmee is de naleving van de instandhoudingsverplichting voldoende geborgd en zijn zowel het gebruik als de instandhouding van de woningen als middenhuurwoning planologisch vastgelegd en handhaafbaar.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geen gevolgen voor het plan.

Zienswijze 9

9.1 Briefschrijver is van mening dat de nieuwe woningen hun groene uitzicht, privacy en rust aantasten. Zij kijken nu uit op een groene, open omgeving, die volgens hen een belangrijk onderdeel vormt van hun leefkwaliteit. De nieuwe woningen nemen dit groene uitzicht weg, verminderen hun privacy en verstoren de rust. Briefschrijver stelt dat niet is onderbouwd hoe met hun belangen is rekening gehouden, waardoor het plan in strijd is met een zorgvuldige belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies.

Antwoord gemeente
De gemeente erkent dat de bestaande situatie verandert. Dat betekent echter niet dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of het ruimtelijk beeld. De gekozen opzet zorgt voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen. Voor een verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.5 (privacy) en 8.6 (groen en rust).

9.2 Briefschrijver stelt dat de geplande in- en uitrit en de nieuwe ontsluiting leiden tot extra parkeerdruk, verkeersonveiligheid en problemen bij het in- en uitrijden op de smalle Hamminkstraat. Volgens hen is in het plan niet onderzocht hoe het parkeren in de straat wordt beïnvloed, ontbreekt een parkeerdrukmeting en is geen rekening gehouden met bestaande parkeerplaatsen tegenover de uitrit. Hierdoor neemt de manoeuvreerruimte af en ontstaan onveilige situaties. Ook ontbreekt een juridische waarborg dat de ontsluiting wordt uitgevoerd zoals getekend. Daarom achten zij het plan in strijd met een zorgvuldige voorbereiding en belangenafweging (Awb 3:2, 3:4 en 3:46).

Antwoord gemeente
Voor de beantwoording wordt verwezen naar 8.1 en 8.2. De gemeente begrijpt de zorg van briefschrijver. Het betreft echter een toevoeging van 2 woningen waarbij het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt en het aantal parkeerplaatsen aan de Hamminkstraat niet wijzigt. De gemeente ziet geen aanleiding om te concluderen dat het plan op dit punt niet uitvoerbaar zou zijn.

9.3 Briefschrijver vindt dat de participatie onvoldoende en eenzijdig is geweest. Zij stellen dat zij slechts via twee brieven zijn geïnformeerd en dat de informatieavond geen echte mogelijkheid bood om mee te denken of invloed uit te oefenen. Volgens briefschrijver is er geen terugkoppeling geweest, zijn hun zorgen – zoals over de in- en uitrit en verkeersimpact – niet meegenomen in de planvorming en heeft de participatie daardoor feitelijk geen betekenis gehad. Daarom achten zij dat niet is voldaan aan de participatieverplichting.

Antwoord gemeente

Het is belangrijk om de omgeving te betrekken bij een plan of ontwikkeling. Daarom stellen wij participatie verplicht voor een omgevingsplanwijziging. Hoe de participatie wordt uitgevoerd is echter vormvrij. Voor dit plan is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze avond zijn de breedte van de inrit, de ontsluiting en parkeren als aandachtspunt en zorg naar voren gebracht. Voor de inhoudelijke beantwoording voor wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.1 en 8.2. Het participatieverslag is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. Hiermee heeft initiatiefnemer de participatie-aanpak uitgevoerd. Tenslotte heeft initiatiefnemer aangegeven bij het vervolg actief te communiceren richting de betrokkenen.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geen gevolgen voor het plan.

Planonderdeel Naoberhoek, Doetinchem

Zienswijze 10

[redacted]

10.1 Briefschrijver stelt dat het planonderdeel Naoberhoek op korte afstand van Papierfabriek Doetinchem B.V. ligt, namelijk op circa 85 à 90 meter van de terreingrens. Het plan ligt volgens briefschrijver volledig binnen de geluidzone van industrieterrein Hamburgerbroek. Gelet op de hoogte van de geplande woongebouwen en de berekende geluidbelasting is volgens briefschrijver geen sprake van een aanvaardbare situatie.

Antwoord gemeente
De gemeente onderkent dat het planonderdeel Naoberhoek is gelegen in een akoestisch belast gebied. Om die reden is voor de ontwikkeling van Naoberhoek akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de relevante geluidbronnen betrokken.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt inderdaad dat op onderdelen sprake is van een hoge geluidbelasting. Dit betekent echter niet dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is. Onder de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een geluidgevoelige ontwikkeling ook bij een hogere geluidbelasting aanvaardbaar zijn, mits dit voldoende wordt gemotiveerd en de noodzakelijke maatregelen worden geborgd.

Voor Naoberhoek is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt op welke gevels sprake is van overschrijding van standaard- en/of grenswaarden. Voor de gevels waar de grenswaarde wordt overschreden, geldt dat deze moeten worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen. Dit is zodanig vastgelegd in het omgevingsplan. Daarnaast moet bij de verdere bouwkundige uitwerking worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde conform het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarmee wordt geborgd dat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

10.2 Briefschrijver stelt dat momenteel onvoldoende duidelijk is hoe wordt voldaan aan de standaardwaarden, eventuele hogere waarden en de vereiste binnenwaarden.

Antwoord gemeente
In het akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt waar sprake is van overschrijding van standaard- en grenswaarden. Voor de gevels waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde is het gezamenlijke geluid bepaald en deze geluidwaarden zijn opgenomen in het omgevingsplan. Dit vormt de basis voor de bepaling van de aanvullende maatregelen aan de gevel, die nodig zijn om de benodigde geluidwering te kunnen behalen. De exacte bouwkundige uitwerking vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen. In die fase moet worden aangetoond dat de gevelwering toereikend is voor het behalen van de vereiste binnenwaarden.

Dit maakt het plan niet onvoldoende onderbouwd. In deze fase moet worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat de benodigde maatregelen kunnen worden geborgd. Dat is het geval.

10.3 Briefschrijver stelt dat moet worden geborgd dat de bebouwing van Naoberhoek niet leidt tot nadelige geluidreflecties op bestaande woningen en toekomstige woningen aan de Stationslocatie.

Antwoord gemeente
Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend onderzocht of de bebouwing van Naoberhoek kan leiden tot een relevante toename van de geluidbelasting door reflecties van het geluid van de papierfabriek op bestaande woningen, toekomstige woningen aan het Stationskwartier of binnen het plan Naoberhoek zelf. Uit dit onderzoek blijkt, dat er sprake is van een verhoging van de geluidbelasting op de gevels van woningen in de omgeving van Naoberhoek door reflectie van het geluid van de papierfabriek op de toekomstige bebouwing van Naoberhoek. Naar aanleiding van de bevindingen uit de onderzoek is daarom een regel toegevoegd aan het omgevingsplan. Deze regel stelt dat de bebouwing van Naoberhoek alleen gerealiseerd en in stand mag worden gehouden,

wanneer maatregelen worden getroffen aan Naoberhoek. Het gaat om maatregelen die zorgen voor een afname van de reflectie van het geluid door het industrieterrein Hamburgerbroek, zodat het geluid op de gevels van woningen in de omgeving van Naoberhoek maximaal de in het onderzoek berekende waarde voor geluid door het industrieterrein Hamburgerbroek is.

Door het treffen van maatregelen aan Naoberhoek kan de verhoging van de geluidbelasting door reflectie zodanig verlaagd worden, dat gevelgeluidwerende maatregelen aan bestaande woningen in de omgeving van Naoberhoek niet noodzakelijk zijn en er voldaan blijft worden aan het vereiste binnenniveau voor geluid.

Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de onderbouwing en de conclusies van het onderzoek zijn verwerkt in de onderbouwing.

Er wordt een nieuw besluit hogere waarde geluid genomen om de resultaten van het onderzoek naar de geluidsreflectie formeel vast te leggen. Het gaat om geluidwaarden op gevels van bestaande woningen in de omgeving van plan Naoberhoek.

10.4 Briefschrijver stelt dat het gebruikte zonebeheermodel onvoldoende controleerbaar is. Volgens briefschrijver is onduidelijk op welke gegevens het onderzoek is gebaseerd. Ook wijst briefschrijver erop dat de gemeente bezig is met onderzoek naar geluidproductieplafonds voor industrieterrein Hamburgerbroek.

Antwoord gemeente
Naar aanleiding van de zienswijze is de informatie over het gebruikte zonebeheermodel in het akoestische onderzoek toegevoegd als bijlage bij de onderbouwing.

De gemeente werkt daarnaast aan de omzetting van de bestaande geluidzone van industrieterrein Hamburgerbroek naar geluidproductieplafonds (GPP) als omgevingswaarden. Dat betreft een afzonderlijk traject. In het kader van dit wijzigingsbesluit is beoordeeld of dit lopende traject aanleiding geeft om de aanvaardbaarheid of uitvoerbaarheid van Naoberhoek anders te beoordelen. Dat is niet het geval. Hoewel de systematiek en grootheid van een geluidzone en GPP verschillen, geeft de beschikbare informatie geen aanleiding om te concluderen dat de geluidbelasting op de gevels van Naoberhoek daardoor relevant anders zal zijn dan in het akoestisch onderzoek is berekend.

Bij de bouwkundige uitwerking van Naoberhoek moet worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is en dat wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde. Als de GPP’s voor industrieterrein Hamburgerbroek op dat moment in werking zijn en tot een andere geluidbelasting leiden, wordt daarmee bij de bepaling van de benodigde gevelgeluidwering rekening mee gehouden.

10.5 Briefschrijver vreest dat toekomstige bewoners klachten zullen indienen over het geluid van de papierfabriek en dat dit in de toekomst kan leiden tot beperking van de bedrijfsvoering.

Antwoord gemeente
Het uitgangspunt van de gemeente is dat de bestaande geluidruimte van industrieterrein Hamburgerbroek en daarmee de bedrijfsvoering van de papierfabriek niet onevenredig worden beperkt door de ontwikkeling van Naoberhoek.

De beoordeling is gebaseerd op de geluidruimte van het gezoneerde industrieterrein. De noodzakelijke maatregelen worden getroffen aan de zijde van de nieuwe woningen. De ontwikkeling is dus niet gebaseerd op een reductie van de geluidemissie van de papierfabriek. Daarmee wordt voorkomen dat de nieuwe woningen leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering van de papierfabriek.

10.6 Briefschrijver stelt dat de milieukundige analyse ten onrechte staat dat de papierfabriek moet voldoen aan de geluidnormen uit de bruidsschat. Volgens briefschrijver is de geluidparagraaf van de bruidsschat niet van toepassing op de papierfabriek.

Antwoord gemeente

Het klopt dat de papierfabriek niet moet voldoen aan de geluidnormen uit de bruidsschat. De algemene inleidende alinea in hoofdstuk 6 van de milieukundige analyse impliceert dit, maar vervolgens staat na de betreffende alinea vermeld dat de papierfabriek een eigen geluidzone heeft. Dat de geluidzone leidend is voor het geluid van de papierfabriek blijkt ook uit de paragrafen 3.2 en 5.1 van dezelfde milieukundige analyse.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De onderbouwing is aangevuld met de resultaten van het aanvullende onderzoek naar mogelijke geluidreflecties door de bebouwing van Naoberhoek.
- In het omgevingsplan is een regel opgenomen die maatregelen bij het plan Naoberhoek afdwingen. Deze maatregelen moeten zorgen voor een afname van de reflectie van het geluid door het industrieterrein Hamburgerbroek.
- De onderbouwing is aangevuld met informatie over het gebruikte zonebeheermodel.

Zienswijze 11

[redacted]

11.1 Briefschrijver stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing van de woningbouwontwikkeling Naoberhoek onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de benodigde watercompensatie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, omdat de benodigde waterberging afhankelijk lijkt van een ander, nog niet vastgesteld plan. Briefschrijver verzoekt om een nadere onderbouwing van de waterbergingsopgave.

Antwoord gemeente
De onderbouwing bevat in paragraaf 6.10.3 al de uitgangspunten voor klimaatadaptatie en water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein vastgehouden en geborgen. Voor nieuwe verharding geldt minimaal 20 mm/m^2 berging op eigen terrein en daarnaast moet rekening worden gehouden met een extreme bui T=100+10%, overeenkomend met circa 80 mm neerslag.

Voor Naoberhoek is indicatief uitgegaan van circa 7.600 m^2 ontwikkeloppervlak en circa 2.550 m^2 bebouwd en verhard oppervlak. Dit leidt tot een indicatieve waterbergingsopgave van circa 204 m^3. De berging wordt vooral voorzien onder de bebouwing en in de openbare ruimte. De zandige bodemopbouw is in beginsel gunstig voor infiltratie. De lokale doorlatendheid wordt bij de verdere uitwerking onderzocht. De onderbouwing is op dit punt verduidelijkt. De technische uitwerking vindt plaats in een waterhuishoudkundig plan voor de gehele Spoorzone, in afstemming met het waterschap.

11.2 Briefschrijver vraagt hoe wordt omgegaan met huishoudelijk afvalwater. Daarbij vraagt briefschrijver of het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op een gemengd stelsel of op een vuilwaterstelsel, of daarin iets verandert ten opzichte van de huidige situatie en, als dat het geval is, hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Antwoord gemeente
Huishoudelijk afvalwater wordt als vuilwater ingezameld en afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt daarvan gescheiden gehouden en lokaal vastgehouden, geborgen, geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd.

Door deze gescheiden aanpak wordt voorkomen dat schoon hemelwater het vuilwaterriool onnodig belast. De exacte aansluiting en capaciteit worden in de technische uitwerking afgestemd met de gemeentelijke rioolbeheerder en, waar relevant, het waterschap. Dit is verduidelijkt in de onderbouwing.

11.3 Briefschrijver vraagt hoe de gemeente voorkomt dat verontreinigende materialen, met name uitlogende materialen, worden gebruikt en daardoor negatieve effecten op de waterkwaliteit kunnen ontstaan.

Antwoord gemeente

Uit de verkennende bodemonderzoeken en aanvullend onderzoek volgt dat de bodemkwaliteit de ontwikkeling niet belemmert en dat geen onaanvaardbare risico's voor bodem- en grondkwaliteit zijn vastgesteld.

Bij de verdere uitwerking en uitvoering wordt als uitgangspunt gehanteerd dat geen uitlogende of waterkwaliteit belastende materialen worden toegepast op plaatsen waar deze in contact kunnen komen met afstromend hemelwater, infiltratievoorzieningen, bodem, grondwater of oppervlaktewater, tenzij is aangetoond dat geen nadelige uitloging optreedt.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van de onderbouwing:

- De waterbergingsopgave, de omgang met hemelwater en vuilwater zijn verduidelijkt in de onderbouwing. Ook wordt het waterhuishoudkundig plan voor de gehele Spoorzone opgesteld, in afstemming met het waterschap.