Nota van zienswijzen

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G

Gemeente Doetinchem, team Leefomgeving
Datum: 12 februari 2026

Inhoud

Korte omschrijving wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G 3
Gevolgde procedure 3
Ontvangen zienswijzen 3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen 6
Planonderdeel Akkerhof, Gaanderen 6
Zienswijze 1 6
Zienswijze 2 7
Zienswijze 3 9
Zienswijze 4 12
Zienswijze 5 14
Zienswijze 6 17
Zienswijze 6.1 aanvulling op zienswijze 6 20
Zienswijze 7 22
Zienswijze 8 23
Zienswijze 9 24
Zienswijze 10 26
Planonderdeel Ribesstraat 4, Gaanderen 30
Zienswijze 1 t/m 38 30
Planonderdeel Kilderseweg naast 39, Doetinchem 34
Zienswijze 1 34
Zienswijze 2 38
Zienswijze 3 40
Planonderdeel Heijendaalseweg 3, Wehl 41
Zienswijze 1 41

Korte omschrijving wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G

Het (ontwerp) wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G heeft betrekking op 13 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 2025-2G:
1. Oude Terborgseweg 313, Doetinchem;
2. Akkerhof, Gaanderen;
3. Heijendaalseweg 3, Wehl;
4. Notenstraatje 1, Wehl;
5. Ribesstraat 4, Gaanderen;
6. Rijksweg 288, Gaanderen;
7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl;
8. Kilderseweg naast 39, Doetinchem.

Onderdelen op initiatief van de gemeente
Hieronder zijn de locaties/onderwerpen opgenomen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van het wijzigingsbesluit 2025-2G:
9. Laborijnlocatie, Doetinchem;
10. Cultuur en ontspanning;
11. Evenemententerreinen;
12. Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem;
13. Wonen landelijk gebied.

Gevolgde procedure

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 27 november 2025 tot en met woensdag 7 januari 2026. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 52 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de volgende vier planonderdelen:
- Akkerhof, Gaanderen;
- Ribesstraat 4, Gaanderen;
- Kilderseweg naast 39, Doetinchem;
- Heijendaalseweg 3, Wehl.

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 Akkerhof, Gaanderen
Met betrekking tot dit planonderdeel zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. ,,, gedateerd en ontvangen op 15 december 2025, zaaknummer 1998000;
2. ,,, gedateerd op 19 december 2025, ontvangen op 23 december 2025, zaaknummer 1999750;
3. ,,, gedateerd en ontvangen op 23 december 2025, zaaknummer 1999825;
4. ,,, gedateerd en ontvangen op 30 december 2025, zaaknummer 2000576.
5. ,,, gedateerd en ontvangen op 27 december 2025, zaaknummer 2000201.
6. ,,, gedateerd en ontvangen op 30 december 2025, en aangevuld op 5 januari 2026, zaaknummer 2000942.
7. ,,, gedateerd en ontvangen op 4 januari 2026, zaaknummer 2000944.
8. ,,, gedateerd en ontvangen op 3 januari 2026, zaaknummer 2000945.
9. ,,, gedateerd 2 januari 2026 en ontvangen op 4 januari 2026, zaaknummer 2000946.
10. ,,, gedateerd en ontvangen op 6 januari 2026, zaaknummer 2001677.

Planonderdeel Ribesstraat 4, Gaanderen
Met betrekking tot dit planonderdeel zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. ,,, zaaknummer 2000470;
2. ,,, zaaknummer 2000470;
3. ,,, zaaknummer 2000470;
4. ,,, zaaknummer 2000470;
5. ,,, zaaknummer 2000470;
6. ,,, zaaknummer 2000470;
7. ,,, zaaknummer 2000470;
8. ,,, zaaknummer 2000470;
9. ,,, zaaknummer 2000470;
10. ,,, zaaknummer 2000470;
11. ,,, zaaknummer 2000470;
12. ,,, zaaknummer 2000470;
13. ,,, zaaknummer 2000470;
14. ,,, zaaknummer 2000470;
15. ,,, zaaknummer 2000470;
16. ,,, zaaknummer 2000470;
17. ,,, zaaknummer 2000470;
18. ,,, zaaknummer 2000470;
19. ,,, zaaknummer 2000470;
20. ,,, zaaknummer 2000470;
21. ,,, zaaknummer 2000470;
22. ,,, zaaknummer 2000470;
23. ,,, zaaknummer 2000470;
24. ,,, zaaknummer 2000470;
25. ,,, zaaknummer 2000470;
26. ,,, zaaknummer 2000470;
27. ,,, zaaknummer 2000470;
28. ,,, zaaknummer 2000470;
29. ,,, zaaknummer 2000470;
30. ,,, zaaknummer 2000470;
31. ,,, zaaknummer 2000470;
32. ,,, zaaknummer 2000470;
33. ,,, zaaknummer 2000470;
34. ,,, zaaknummer 2000470;
35. ,,, zaaknummer 2000470;
36. ,,, zaaknummer 2000470;

37. ,,, zaaknummer 2000470;
38. ,,, zaaknummer 2000470.

Planonderdeel Kilderseweg naast 39, Doetinchem
Met betrekking tot dit planonderdeel zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. ,,, gedateerd en ontvangen op 7 januari 2026, zaaknummer 2001733;
2. ,,, gedateerd op 5 januari 2026, ontvangen op 7 januari 2026, zaaknummer 2001738;
3. ,,, gedateerd en ontvangen op 24 december 2025, zaaknummer 2000096.

Planonderdeel Heijendaalseweg 3, Wehl
Met betrekking tot dit planonderdeel is de volgende zienswijze ingediend:

1. ,,, gedateerd en ontvangen op 6 januari 2026 , zaaknummer 2001709.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Planonderdeel Akkerhof, Gaanderen

Zienswijze 1

1-1.	Briefschrijver stelt dat het aantal verkeersbewegingen over een te smalle, te lange in-/uitrit zorgen voor een onveilige, onduidelijke en onprettige verkeerssituatie van alle huidige en toekomstige bewoners. Hiertoe worden een aantal punten opgesomd, te weten: (1) er worden 18 huizen gebouwd op een perceel met 1 in-/uitrit in de Akkerstraat; (2) dit zal leiden tot meer dan 139 extra verkeersbewegingen; (3) door de in- uitrit kunnen geen twee auto's naast elkaar rijden; (4) de in- uitrit is langer dan 15 meter, waardoor bij gelijktijdig inrijden aan beide zijden het noodzakelijk is voor een bestuurder achteruit te rijden; (5) er worden geen trottoir aangelegd waardoor de in- uitrit situatie onveilig is voor voetgangers; (6) in de Akkerstraat en Akkerhof wonen kleine kinderen en kwetsbare mensen; (7) uitrijdende auto's na zonsondergang zorgen voor hinderlijk licht van autolampen in de woonkamers van de woningen tegenover de in- uitrit. (8) de in- uitrit is nabij een spoorwegovergang gelegen; (9) het is onduidelijk hoe de voorrangssituatie is geregeld ten aanzien van de in- uitrit; (10) beide zijden van de in- uitrit wordt van een groenstrook voorzien; (11) de onderzoeken en uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing geven slechts een conclusie dat dit alles niet leidt tot grote belemmeringen ten aanzien van mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid.

Antwoord gemeente
De 18 nieuwe woningen van het plan Akkerhof worden ontsloten via de Akkerstraat. Dit wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising met een "punaise", waarbij rechts voorrang heeft. Deze nieuwe aansluiting ligt minimaal 40 meter van de spoorwegovergang. De toegangsweg naar de woningen wordt 4,8 meter breed met aan weerszijden een lage groenstrook.

De Akkerstraat is een erftoegangsweg welke ligt in een 30 km/uur-zone. De weg heeft een trottoir en heeft snelheid remmende maatregelen. In de onderbouwing is berekend dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename van 139 verkeersbewegingen. De berekening van de verkeersbewegingen is gebaseerd op cijfers van het CROW (bron: publicatie: 381, Parkeren en parkeerkencijfers 2024, verschijningsvorm 22-07-2024, ISBN: 978 90 6628 714 3). Deze cijfers zijn ook opgenomen in het (parkeer)beleid van de gemeente Doetinchem.
In de huidige situatie (model 2020) rijden er zo'n 600 motorvoertuigen per etmaal over de Akkerstraat. In 2030 rijden er volgens berekeningen circa 1000 motorvoertuigen per etmaal op de Akkerstraat (bron: "model 2030H Mvt/Etm Doetinchem"). De vormgeving van de Akkerstraat kan een paar duizend motorvoertuigen per etmaal verwerken. De extra verkeersbewegingen (139) als gevolg van het planvoornemen vallen ruim binnen de marge van de capaciteit van wat de Akkerstraat aan kan. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen op de Akkerstraat voldoet aan deze normen en heeft geen negatief effect op de verkeersveiligheid.
Het ontwerp dat ter inzage lag voor het planonderdeel Akkerhof was gebaseerd op het doortrekken van de 30 km per uur zone voor het nieuwe binnengebied. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de gemeente, verkeerskundige en de initiatiefnemer de situatie nader beschouwd en ervoor gekozen om de openbare ruimte van het planonderdeel Akkerhof in te richten als een erf. Voor een erf geldt een maximale rijsnelheid van 15 km/uur, zijn trottoirs niet nodig en zijn er geen hoogteverschillen in de openbare ruimte. Parkeren mag binnen een erf alleen in de parkeervakken welke voorzien van de letter P. In de onderbouwing is aangepast dat er een erf wordt gerealiseerd in plaats van een 30 km/uur zone.

De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising met een "punaise", waarbij rechts voorrang heeft. In de onderbouwing stond aangegeven dat de Akkerhof zal worden aangesloten met een inritconstructie op de Akkerstraat. In de onderbouwing is tekstueel aangepast dat er een gelijkwaardige kruising komt en geen inritconstructie. Ook is er een aangepaste inrichtingstekening opgenomen.

De aansluiting van het plangebied met de Akkerstraat ligt meer dan 40 meter van de spoorwegovergang. Tot 25 meter zouden extra maatregelen nog zijn. Een afstand van 40 meter is voldoende voor een goede verkeersveilige aansluiting.

De toegangsweg naar de woningen is 4,80 meter breed. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maat (4,80 meter) die de ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom) voorschrijft voor erftoegangswegen. De breedte van de toegangsweg is voldoende om twee auto's elkaar te laten passeren, dus achteruitrijden is niet noodzakelijk. Daarbij is met 139 motorvoertuigen per etmaal de kans gering dat twee auto's elkaar gelijktijdig tegenkomen. Beide zijden van de toegangsweg worden voorzien van een (lage) groenstrook. Dit is voortgekomen uit het participatietraject.

Voor wat betreft de mogelijke lichthinder als gevolg van de nieuwe toegangsweg is de initiatiefnemer bereid om samen met de bewoners (die dit mogelijk betreft) de mogelijkheden te verkennen om eventuele lichthinder te voorkomen bijvoorbeeld door de inpassing van groen of door de aanleg van een groene haag. Dit heeft geen (inhoudelijke) gevolgen voor plan Akkerhof.

<u>Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:</u>
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een "erf" in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een "P". De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Zienswijze 2

2-1. Briefschrijver stelt dat de geplande speelruimte ("ruimte met natuurlijke speelaanleidingen") naast het spoor onveilig is, doordat verkeer geen zicht heeft op spelende kinderen. Er wordt verzocht de speelplek te verplaatsen of zo in te richten dat spelen daar wordt ontmoedigd.

<u>Antwoord gemeente</u>
In het groen naast het spoor komen geen speelplekken. Deze speelplekken komen in het grote groene binnen gebied. Het plangebied wordt ingericht als een "erf", waardoor er een snelheidsregime geldt van 15 km/uur. Door de snelheidsbeperking en de inrichting van het middenterrein is er voldoende zicht op deze locatie voor het verkeer. Dit biedt een veilige situatie voor spelende kinderen.
Daarnaast wordt langs het spoor in het plangebied een hekwerk aangelegd dat voldoet aan de eisen en de normen van ProRail. Het nu al aanwezige paadje naast de projectlocatie (tussen hekwerk en spoor) blijft ongewijzigd eigendom van ProRail.

2-2. Briefschrijver stelt dat de ontsluiting op de Akkerstraat onveilig is en dat onderzoek op dit punt ontbreekt. Ten aanzien hiervan wordt gevraagd om onderzoek vanuit de veiligheidsregio en een onafhankelijk verkeerskundig onderzoek.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1.

Ter aanvulling:
In de onderbouwing paragraaf 6.5 zijn de aspecten verkeer en parkeren beschreven/onderzocht. De verkeerskundige van de gemeente heeft deze verkeersonderzoeken beoordeeld en goedgekeurd. Op basis van de uitkomsten is het niet noodzakelijk om een extra onafhankelijk verkeerskundig onderzoek uit te laten voeren.

Het plan Akkerhof is ook beoordeeld door de VNOG (veiligheidsregio Noord-, Oost Gelderland) in samenspraak met de GHOR (Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio). De adviseur veilige leefomgeving heeft daarbij gekeken naar omgevingsveiligheid, bereikbaarheid, bluswater, klimaat, energietransitie en gezondheid. Het plan voldoet volgens de VNOG en de GHOR. Zo is bijvoorbeeld de minimale verharde doorgang voor hulpverleningsvoertuigen vastgesteld op 3,5 meter. Met 4,8 meter voldoet het plan hieraan. Ook zijn er een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een AED.

2-3. Briefschrijver stelt dat de nieuwe wandel- en fietsontsluiting richting de Kerststraat via een zandweg onveilig is voor het beoogde gebruik. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen:
(1) de weg is niet berekend op de toename van verkeersbewegingen van niet-gemotoriseerd verkeer;
(2) de weg is te smal;
(3) de weg is onverlicht.

Antwoord gemeente
In de huidige situatie is het voor wandelaars reeds mogelijk om langs het spoor te lopen.
Het plan Akkerhof voorziet niet in een nieuwe ontsluiting richting de Kerkstraat, ook niet voor langzaam verkeer. Wij vinden het wel belangrijk dat bewoners een ommetje kunnen wandelen in hun directe woonomgeving. In het inrichtingsplan is daarom in de hoek rechtsonder een informeel (gemaaid) pad voorzien voor voetgangers. Mochten er maatregelen nodig zijn om doorrijden met de fiets te voorkomen, dan kunnen we maatregelen treffen door bijvoorbeeld het plaatsen van zwerfkeien of palen.

2-4. Briefschrijver vraagt zich af of ProRail op de hoogte is van de nieuwe wandel- en fietsontsluiting en of is onderzocht of de veiligheidshekken langs het spoor en de zandweg moeten worden verlengd.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 2-3.

Ter aanvulling:
Tijdens de planontwikkeling heeft er overleg plaatsgevonden met ProRail. ProRail heeft aangegeven dat de verkoop van de zandweg aan de initiatiefnemer geen optie is. Deze zandweg behoort dus niet tot de projectlocatie. Hierdoor is het niet mogelijk om het initiatief te ontsluiten richting de Kerkstraat.
Langs het spoor in het plangebied wordt door de initiatiefnemer een nieuw hekwerk aangelegd, conform de specificaties van ProRail. Het nu aanwezige paadje naast de projectlocatie (tussen hekwerk en spoor) en de zandweg blijven ongewijzigd eigendom van ProRail.

2-5. Briefschrijver attendeert de gemeente op de woningbehoefte van (oud)inwoners van Gaanderen en vraagt de gemeente deze specifieke groep een voorkeursbehandeling te geven opdat zij meer kans maken op een woning.

Antwoord gemeente
Er zijn mogelijkheden om bij de verkoop van de woningen voorrang te geven aan (oud)inwoners van Gaanderen. Initiatiefnemer zou het mooi vinden om het plan op deze manier in de markt te gaan zetten.
Met betrekking tot de verkoopprocedure zou volgens de initiatiefnemer vermeld kunnen worden dat bij de inschrijvingen na de officiële start van verkoop, tot 14 dagen na start verkoop exclusief voorrang verleend wordt voor de (oud)inwoners van Gaanderen.
Dit voorstel wordt in het verdere proces verder uitgewerkt.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast.
- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een "erf" in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een "P". De onderbouwing is hierop aangepast

Zienswijze 3

3-1. Briefschrijver geeft aan zich zorgen te maken over de ontsluiting van Akkerhof via de Akkerstraat. Briefschrijver stelt dat de toegangsweg te smal en te lang is voor een veilige ontsluiting. Er wordt gevraagd een veiligheidstest uit te laten voeren door de veiligheidsregio en/of brandweer en een verkeerskundig onderzoek door een gespecialiseerd bureau.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1 en 2-2.

3-2. Briefschrijver stelt dat de nieuwe wandel- en fietsontsluiting richting de Kerkstraat via een zandweg onveilig is voor het beoogde gebruik. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen: (1) de nieuwe route zou leiden tot gevaarlijke in- en uitvoegbewegingen op de Kerkstraat; (2) de weg is te smal; (3) de weg is onverlicht.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 2-3.

3-3. Briefschrijver vraagt zich af of er een toetsing heeft plaatsgevonden omtrent de noodzakelijkheid voor veiligheidshekken langs het spoortracé en de zandweg. Ook wordt gevraagd of ProRail hiervan op de hoogte is en hier akkoord mee gaat.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 2-3 en 2-4.

Ter aanvulling:
Ja, er heeft overleg plaatsgevonden met ProRail. De huidige zandweg krijgt geen nieuwe of uitgebreidere functie, daarom hoeven er geen aanpassingen te worden gedaan aan het

bestaande hekwerk langs de zandweg. In het plangebied wordt langs het spoor wel een nieuw hekwerk geplaatst.

3-4. Briefschrijver stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen van het plan ten aanzien van geluidsoverlast (o.a. warmtepompen), trillingen en lichtvervuiling op omliggende bestaande woningen.

Antwoord gemeente
In de onderbouwing is onderzocht en beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving. Hierbij is in paragraaf 6.1 onderzocht wat de gevolgen zijn van de nieuwe ontwikkeling op het aspect geluid en in paragraaf 6.8 is gekeken naar trillingshinder.

In algemene zin is er geen relevante geluidsoverlast te verwachten vanuit het woningbouwplan naar de omgeving. Het woningbouwplan kent geen geluidsintensieve functies zoals industrie en het verkeersaanbod is laag en bestaat uit langzaam rijdend personenvervoer. Er is sprake van normale woonactiviteiten waarbij er geen aanleiding is om geluidsproblemen naar de omgeving te verwachten.

De toename van het verkeer als gevolg van het woningbouwplan is dermate laag, dat dit als akoestisch niet relevant wordt beschouwd. Er is daarmee geen sprake van hoorbare geluidstoename of geluidhinder als gevolg van de verkeersgroei.

De nieuwe woningen in het projectgebied voldoen aan de minimale eisen van het BBL en de BENG. Dit betekent dat de woningen gasloos worden gebouwd, voorzien worden van een warmtepomp en er zonnepanelen worden geplaatst. De exacte plaatsing van de warmtepompen bij de woningen is nog een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan Bij de nadere uitwerking wordt geborgd dat de warmtepompen zodanig worden geplaatst dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving, te weten de artikelen 4.107 en 4.108 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, ten aanzien van geluid naar de omgeving. Indien noodzakelijk worden om de warmtepompen geluidswerende kasten geplaatst. De realisatie van de warmtepompen leidt daarmee niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het plan betreft een relatief kleine woonbouwplan, zonder functies die doorgaans een substantiële lichtbron vormen (zoals sportvelden, bedrijven, winkels of hoge mastverlichting). Hierdoor is de totale hoeveelheid kunstlicht die wordt toegevoegd aan het gebied zeer gering. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van moderne, afgeschermde verlichting met LED-armaturen in de openbare ruimte. Hierdoor treedt nauwelijks lichtverspreiding op naar de omgeving of naar boven.

Het woningbouwplan veroorzaakt geen relevante trillingen voor de omgeving. Na realisatie zijn er geen bronnen, zoals zwaar verkeer of industriële machines, aanwezig die merkbare of hinderlijke trillingsniveaus kunnen genereren. De verkeersintensiteit als gevolg van het plan is laag, evenals de voertuiggewichten en de rijsnelheden. Daarom is er geen aanleiding om trillingshinder te verwachten voor de bestaande woningen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect trillingshinder geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.
Ook ten aanzien van geluid kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied. Wel moet bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl wordt gegarandeerd/gehaald.

3-5. Briefschrijver stelt het plangebied een uniek stuk natuur met grote biodiversiteit betreft. Het plan om hier woningen te bouwen strookt volgens briefschrijver daardoor niet met de Coalitie-agenda 2022-2026 van het college van B&W van Gemeente Doetinchem. Daarin worden een groene leefomgeving en het bevorderen van biodiversiteit benoemd.

Antwoord gemeente
In de huidige situatie is het plangebied een weilandje, dat extensief gebruikt wordt. Binnen het te realiseren plan worden veel verschillende vormen van groen toegevoegd, denk aan bomen, struiken en bloeiende planten. Juist met het toevoegen van dit groen zijn er veel meer kansen voor een hoge biodiversiteit.

3-6. Briefschrijver stelt dat de grootte van voorliggend plan (18 woningen) niet noodzakelijk is om de doelstellingen omtrent woningbouw van de gemeente tot 2030 te behalen, aangezien er genoeg bouwplannen in de pijplijn zitten voor Gaanderen. Een kleiner aantal woningen (4) zou passender zijn in dit gebied.

Antwoord gemeente
Uit woningbehoefteonderzoek blijkt een brede vraag naar woningen in Gaanderen. Zowel in het betaalbare segment als in het dure segment. Het is van belang dat deze gericht worden op verschillende doelgroepen ter bevordering van doorstroming. Het plan voorziet hierin. De locatie is in de woonvisie van de gemeente Doetinchem aangewezen als kansrijke herontwikkelingslocatie; het voorgestelde aantal van 18 woningen met bijbehorend programma past binnen dit kader. Een ontwikkeling van vier woningen op deze plek biedt geen kans en ruimte voor een divers programma en draagt daarmee onvoldoende bij aan de woningbehoefte.

Er ligt landelijk een grote woningbouwopgave, zo ook voor de gemeente Doetinchem. Door het bouwen van nieuwe woningen komt er ruimte vrij voor starters op de woningmarkt en kan er een doorstroming op gang worden gebracht, iets wat in Gaanderen ook noodzakelijk is. Binnen Gaanderen zijn er niet veel geschikte locaties om in te breiden, dit heeft meerdere redenen. Deze locatie aan de Akkerstraat achten wij geschikt als inbreidingslocatie. Dit komt mede omdat het al een ‘achterkantsituatie’ is; de naastgelegen percelen grenzen alleen met hun achtertuinen aan het plangebied. Ook gaat er weinig aan natuurwaarde verloren. Er staan geen waardevolle bomen en het is een monotoon grasland. Het is een locatie die grotendeels aan het zicht onttrokken is waardoor de ruimtelijke impact op de omgeving ook minimaal is. Mede vanwege de bovenstaande redenen is het plangebied ook aangewezen als ‘‘kansrijke herontwikkelingslocatie woongebieden’’ in de vastgestelde woonvisie van 2023. Hier is zorgvuldig naar gekeken. Het woningaantal in het voorgestelde plan valt binnen de gestelde kaders van de gemeente en voldoet daarom ook in de huidige vorm.

3-7. Briefschrijver stelt dat de omvang van het plan het dorpse karakter van Gaanderen aantast.

Antwoord gemeente
Bij de planuitwerking is nadrukkelijk gekeken naar de aansluiting op het dorpse karakter van Gaanderen. De schaal van de bebouwing en de situering van de woningen zijn afgestemd op de omgeving. Daarnaast is bij de beoordeling aandacht besteed aan de belangen van direct aangrenzende woningen. Er geldt onder andere een beperkte maximale bouwhoogte van 8 meter in plaats van 11 meter voor een aantal woningen. Hierdoor kunnen deze woningen enkel worden gebouwd door 1 laag met een kap in plaats van 2 lagen met een kap. Dit geldt voor de aaneengesloten woningen langs het spoor en de vrijstaande woning in het noorden van het plangebied.

3-8. Briefschrijver stelt dat de bewoners van Kerkstraat 278 door het plan worden benadeeld. Nabij de woning worden 14 nieuwe woningen geprojecteerd. Van die woningen worden de warmtepompen aan de achterkant gesitueerd, waardoor de bewoners van Kerkstraat 278 hier overlast van ondervinden.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4 en de beantwoording onder zienswijze 10.

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

- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een "erf" in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een "P". De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Zienswijze 4

4-1 Briefschrijver richt de zienswijze vooral tegen de omvang van het plan, de locatiekeuze (weinig ruimte) en de manier waarop de ontsluiting en de inpassing in de bestaande woonomgeving zijn vormgegeven.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 3-6, 3,7.

Ter aanvulling:
De gemeente begrijpt dat een woningbouwontwikkeling in de directe nabijheid van bestaande woningen invloed kan hebben op de beleving van de woonomgeving. Bij de beoordeling van het plan is hier nadrukkelijk aandacht aan besteed. De locatie aan de Akkerstraat is in de gemeentelijke Woonvisie expliciet aangemerkt als kansrijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Het benutten van dergelijke locaties past binnen het gemeentelijk en regionaal beleid om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte.

Wat betreft de inpassing in de bestaande woonomgeving is in het ontwerp rekening gehouden met de ligging van de omliggende woningen. Door situering van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte wordt beoogd om hinder zoveel mogelijk te beperken. Zo is voor een aantal woningen de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw beperkt tot 8 meter in plaats van 11 meter. Hierdoor kunnen deze woningen enkel worden gebouwd in 1 laag met een kap in plaats van 2 lagen met een kap. Dit geldt voor de aaneengesloten woningen langs het spoor en de vrijstaande woning in het noorden van het plangebied.

4-2 Briefschrijver stelt dat het plan de leefbaarheid, veiligheid en woonkwaliteit aantast. Briefschrijver geeft aan te vrezen voor o.a. lichtoverlast van voertuigen (koplampen in de woonkamer), extra verkeer en een onoverzichtelijke ontsluiting.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1.

Ter aanvulling:
Voor de betreffende ontwikkeling is geen afzonderlijk leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek is planologisch niet verplicht. De effecten op de leefbaarheid zijn beoordeeld aan de hand van de onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken. Op basis van

deze integrale beoordeling is de gemeente van oordeel dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de mogelijke lichthinder als gevolg van de nieuwe toegangsweg is de initiatiefnemer bereid om samen met de briefschrijver de mogelijkheden te verkennen om eventuele lichthinder door uitrijdende voertuigen te voorkomen bijvoorbeeld door de inpassing van groen of door de aanleg van een groene haag. Intentie van de initiatiefnemer is om op dit punt waar nodig actie te ondernemen.
Dit heeft geen (inhoudelijke) gevolgen voor plan Akkerhof.

4-3 Briefschrijver geeft aan het participatietraject als ongelijkwaardig te ervaren; zorgen zijn niet serieus genomen en nauwelijks verwerkt.

Antwoord gemeente
Het participatietraject is door de initiatiefnemer zo breed mogelijk opgezet met diverse communicatiekanalen en participatiemomenten. Het betrekken van meerdere belanghebbende partijen (omwonenden, dorpsraad en dorpsverbinder, algemeen belangstellenden en gemeente Doetinchem) stond hierbij centraal. De inbreng van diverse thema's (waaronder zorgen van omwonenden) zijn serieus genomen in het vervolg van de verdere uitwerking van de planontwikkeling en zijn verwerkt in het eindverslag van het participatietraject (zie bijlage 10 van de onderbouwing).

In het eindverslag van het participatietraject (zie bijlage 10 in de onderbouwing) zijn bij het kopje "Verwerking van de inbreng" de concrete belangen van omwonenden aantoonbaar meegenomen en vastgelegd. Bij het kopje "Resultaten en afspraken" wordt benoemd op welke wijze er met de inbreng van omwonenden kan worden omgegaan in de verdere uitwerking van de planontwikkeling.

De belangrijkste ingebrachte thema's hierbij waren:
- Privacy en optioneel poort achter woningen;
- Verkeersveiligheid;
- Geluid- en lichtoverlast toegangsweg;
- Wadi/groen;
- Woningtype/ ligging;
- Afstand tot bebouwing;
- Persriool/ zandpad;
- Bouwverkeer/ trillingen;
- Communicatie.

4-4 Briefschrijver geeft aan dat de optie voor eenrichtingsverkeer niet is onderzocht.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 2-4.

Ter aanvulling:
Door de initiatiefnemer is de optie voor één-richtingsverkeer onderzocht, dus inrijden via de Akkerstraat en uitrijden via de zandweg/Kerkstraat of andersom. Op de vraag of de initiatiefnemer de zandweg kon aankopen, om daar een ontsluiting te realiseren voor het project richting de Kerkstraat, is door ProRail aan de initiatiefnemer bevestigd dat dit geen optie is (ProRail verkoopt deze zandweg niet).

4-5 Briefschrijver stelt dat een verkeerskundige onderbouwing ontbreekt, net als oplossingen voor licht- en geluidsoverlast op bestaande woningen en verkeersproblemen. Dit ook in relatie tot de drempel die wordt gerealiseerd bij de Akkerstraat.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 2-2 en 3-4.

Ter aanvulling:
De toegangsweg van de ontwikkeling sluit aan op de Akkerstraat. Deze aansluiting zal zo worden vormgegeven dat er een gelijkwaardige kruising ontstaat waar rechts voorrang heeft. Dit zal worden benadrukt met een punaise en niet door een drempel.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een "erf" in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een "P". De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Zienswijze 5

5-1 Briefschrijver stelt dat het plan zal leiden tot een aanzienlijke aantasting van hun woon- en leefklimaat. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen: (1) verlies van privacy; (2) toename van geluidsoverlast en verminderde rust; (3) lichtvervuiling en verstoring van lichtinval door passerende voertuigen.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4.

Ter aanvulling:
De zijdelingse perceelsgrens van briefschrijver grenst gedeeltelijk aan het plangebied.
Het achterste gedeelte van het perceel grenst in de nieuwe situatie aan een groenstrook inclusief hek en daarvoor gedeeltelijk aan een nieuwe bouwkavel. Op deze bouwkavel is een vrijstaande woning voorzien bestaande uit één bouwlaag met een kap. Het bouwvlak ligt op minimaal 4 meter vanaf de perceelsgrens en de inrit van de nieuwe woning komt aan de andere zijde.



Ten aanzien van het aspect privacy is de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek leidend (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 ligt het bouwvlak van de nieuwe vrijstaande woning op minimaal 4 meter van het perceel per adres Akkerstraat 60. Hiermee voldoet het plan wat betreft het aspect privacy aan artikel 5.50 uit het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien geldt dat, naast de norm uit het Burgerlijk Wetboek, bij de beoordeling ook is gekeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van mogelijke privacy-effecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is van belang dat niet alleen de afstand, maar ook andere aspecten, zoals de situering en de bouwhoogte zijn betrokken. Uit de onderbouwing blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Om de privacy te waarborgen is er bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan voor gekozen om op deze kavel, grenzend aan de Akkerstraat 60, een vrijstaande bungalow bestaande uit één bouwlaag met een kap te realiseren. De eerder voorgestelde twee-onder-één-kapwoning met twee bouwlagen en een kap op deze locatie is komen te vervallen in verband met de situering met het naastgelegen woonperceel waardoor er nu ook meer afstand is tussen de woning en de erfgrens.

Het achterste gedeelte van het perceel grenst aan een groenstrook inclusief hek. Er wordt rekening mee gehouden dat er geen lantaarnpaal aan die zijde van de projectlocatie wordt gesitueerd. Door de afstand zal er geen overlast zijn van lichthinder.

5-2 Briefschrijver stelt dat het plan zal zorgen voor extra verkeersbewegingen in de directe omgeving, onveilige situaties en extra geluidsoverlast.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1 en 3-4.

5-3 Briefschrijver verwacht een negatieve invloed op de waarde van het perceel en de woning.

Antwoord gemeente
Ten aanzien van dit aspect merkt de gemeente op dat in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan een risicoanalyse nadeelcompensatie is uitgevoerd. Indien de wijziging van het omgevingsplan leidt tot een aantoonbaar en onevenredig financieel nadeel, kan een belanghebbende, nadat het wijzigingsbesluit in werking is getreden, een verzoek om nadeelcompensatie indienen bij de gemeente.

5-4 Briefschrijver stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de huidige ruimtelijke en landschappelijke situatie en belangen van omwonenden.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-6, 3-7 en 4-1.

5-5 Briefschrijver geeft aan dat het plan leidt tot afname van groen en de biodiversiteit schaadt. Meer bebouwing zorgt voor extra hittestress wat haaks staat op de duurzaamheidsdoelen.

Antwoord gemeente
De hoeveelheid groen zal inderdaad afnemen. Echter de variatie en de kwaliteit van het groen zal toenemen en juist deze vormen de basis voor biodiversiteit. Hoe gevarieerder het groen, bomen, struiken en bloeiende planten, des te groter de biodiversiteit.
Meer bebouwing leidt niet direct tot meer hittestress, dat ligt sterk aan de inrichting van de omgeving en met name de aanwezigheid van bomen. In het voorgestelde plan is voldoende groen, inclusief bomen opgenomen. Van hittestress zal op deze locatie in de nieuwe situatie dan ook geen sprake zijn.

De volgende maatregelen dragen bij aan het tegengaan van hittestress in en direct om het projectgebied:
- Alle parkeervakken bestaan uit halfverharding (grasbeton).
- Er blijft veel ruimte voor groen en dit groen zal ook veelzijdiger zijn dan de huidige situatie.
- Extra bomen zullen in de toekomstige situatie zorgen voor meer schaduw en verkoeling dan in de huidige situatie het geval is.

5-6 Briefschrijver vreest schade aan woning, kelder en zwembad door bouw en hogere grondwaterstand door de wadi. Eventuele schade wordt volledig op de ontwikkelaar verhaald.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 5-3.

Ter aanvulling:
Een wadi zorgt niet voor hogere grondwaterstanden, maar juist voor tijdelijke waterberging en geleidelijke infiltratie bij grote regenbuien. Ook in de huidige situatie infiltreert al het regenwater in de grond. In de toekomstige situatie zorgt de wadi ervoor dat de neerslag dat terechtkomt op het bijgekomen verharde oppervlak (huizen, straten, terrassen, stoepen) ook in de grond infiltreert. Het water verdwijnt daardoor niet in het riool, waardoor het ook niet bij zal dragen aan verdroging en wateroverlast stroomafwaarts.
Omdat in het projectgebied de grondwaterstanden laag zijn (meer dan 2,5 meter onder het maaiveld) en water goed kan infiltreren in het type ondergrond hier (*stuifzandduin*), zal er zowel bovengronds als ondergronds geen extra wateroverlast plaatsvinden door het aanleggen van de wadi.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een quickscan water laten uitvoeren voor de projectlocatie. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 18 bij de onderbouwing. Hierdoor is er voor de projectlocatie een nulmeting uitgevoerd op het gebied van de waterhuishouding, dus ook t.a.v. de grondwaterstand. Ter plaatse van de wadi kan de grondwaterstand tijdelijk (tijdens of net na een bui) wel hoger zijn. Echter zal deze grondwaterstand snel weer uitzakken tot het normale niveau en de verhoging van de grondwaterstand zal enkel plaatsvinden in de directe omgeving van de wadi op de projectlocatie.

Gezien de locatie van de wadi, de hoeveelheid (on)verhard oppervlak, de doorlatendheid van de bodem, het leeglopen van de wadi en het verspreiden van het water op de projectlocatie, worden er geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse (en daarmee ook de nabije omgeving). Uitgangspunt is ook dat de wadi in 24 uur weer droog moet zijn.

5-7 Briefschrijver stelt dat de locatie ongeschikt is voor zoveel woningen. De toegangsweg is te smal en veroorzaakt overlast.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1 en 3-6.

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

- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een “erf” in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een “P”. De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Zienswijze 6

6-1 Briefschrijver richt de zienswijze vooral tegen de omvang, de locatiekeuze en de manier waarop de ontsluiting en de inpassing in de bestaande woonomgeving zijn vormgegeven. Zij vrezen aantasting van leefbaarheid, veiligheid en woonkwaliteit. Hierbij horen de volgende vragen: - Hoe is de directe belanghebbendheid expliciet meegewogen in de belangenafwegen? - Welke criteria hanteert de gemeente om te bepalen wanneer een plan ‘onevenredige gevolgen’ heeft voor omwonenden?

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 3-6, 3-7 en 4-1.

6-2 Briefschrijver stelt dat de participatie bij de ontwikkelaar lag en de gemeente geen actieve rol nam. Dit staat haaks op de Omgevingswet, waarin gezamenlijke verantwoordelijkheid centraal staat. Het traject is als ongelijkwaardig ervaren en belangrijke ingebrachte punten zoals de ligging van de in- en uitrit, de verkeerskundige opzet en het aantal woningen zijn niet aangepast. 1. Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen zelf geen actieve participatierol te vervullen in deze fase? 2. Op welke wijze is getoetst of het participatietraject zorgvuldig en evenwichtig is verlopen? 3. Welke concrete belangen van omwonenden zijn aantoonbaar meegenomen en waar is dit vastgelegd?

Antwoord gemeente
Artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit bepaalt dat bij de vaststelling van een omgevingsplan wordt gemotiveerd hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarvoor is geen vast toetsingskader: de manier van participatie is vormvrij.

Bij ontwikkelingen door derden ligt de verantwoordelijkheid voor de participatie bij de initiatiefnemer. De gemeente adviseert, ondersteunt, stimuleert en denkt mee met de initiatiefnemer ten aanzien van participatie en beoordeelt of daaraan is voldaan. Dit gebeurt onder andere door informatie en tips op de website van de gemeente (Participatie | Gemeente Doetinchem).

Op 9 oktober 2024 heeft de initiatiefnemer een eerste informatiebrief verstuurd naar omwonenden van het projectgebied. In die brief zijn omwonenden op de hoogte gesteld van het principebesluit van de gemeente Doetinchem ten aanzien van het woningbouwplan. De brief is bijgevoegd als bijlage 5 bij de onderbouwing.
Daarnaast is door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente Doetinchem een participatieplan opgesteld, zie hiervoor bijlage 6 bij de onderbouwing. De gemeente heeft daarin een adviserende/ondersteunende rol gehad. De uiteindelijke verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer. Het participatieplan beschrijft een aanpak en strategie om de betrokkenheid van alle belanghebbenden te waarborgen gedurende het gehele ontwikkelingsproces.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is de projectsite (www.dorpswoneningaanderen.nl) het voornaamste communicatiemiddel. Hierop is de meeste informatie verstrekt aan betrokkenen en geïnteresseerden. Vooraf is het traject van de planontwikkeling besproken met de dorpsraad van Gaanderen, de dorpsverbinder en adviseurs van de gemeente Doetinchem (zie Bijlage 7 bij de onderbouwing).
Daarnaast is door de initiatiefnemer op 10 februari 2025 een inloopavond georganiseerd in Sport- en Cultuurcentrum De Pol, waarbij de (direct) omwonenden zijn geïnformeerd. Gedurende de avond was er voor omwonenden ruimte om het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer en/of gemeente, om vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Van deze inloopavond is verslag opgemaakt inclusief een Q&A, waarbij gestelde vragen en de bijbehorende reactie inzichtelijk zijn gemaakt (zie bijlage 8 bij de onderbouwing).

Naar aanleiding van de inloopavond zijn vervolgens zeven één op één gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Van elk gesprek is een verslag opgesteld, waarin de gestelde vragen en de daarop gegeven reacties zijn vastgelegd (zie Bijlage 9 bij de onderbouwing).

Van het gehele participatietraject is een eindverslag opgemaakt (zie bijlage 10 bij de onderbouwing), waarin het overzicht van het participatieproces, wensen en zorgen van omwonenden, verwerking van de inbreng, resultaten, afspraken en reflectie op het proces is samengevat.

De belangrijkste ingebrachte thema's tijdens het participatietraject waren:
- Privacy en optioneel poort achter woningen;
- Verkeersveiligheid;
- Geluid- en lichtoverlast toegangsweg;
- Wadi/ groen;
- Woningtype/ ligging;
- Afstand tot bebouwing;
- Persriool/ zandpad;
- Bouwverkeer/ trillingen;
- Communicatie;

Op basis van het participatieplan, de verslagen en het eindverslag is voor de gemeente voldoende gemotiveerd dat belanghebbenden, inwoners en maatschappelijke organisaties zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

6-3 Briefschrijver constateert dat vooral getoetst is aan de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2026. zij missen de toets aan gemeentelijk groenbeleid, biodiversiteitsdoelstellingen, klimaatadaptatie en hittestress, waterhuishouding tijdens extreme neerslag, gezondheid en leefkwaliteit (gezonde leefomgeving) en mobiliteits- en verkeersveiligheidsbeleid.
Welke beleidsdocumenten zijn integraal betrokken?
ls er een klimaatadaptieve stresstest uitgevoerd voor deze locatie en zo ja, waar is deze inzichtelijk gemaakt? Hoe wordt geborgd dat de ontwikkeling niet leidt tot verslechtering van het microklimaat in de bestaande buurt?

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-5, 5-5.

Ter aanvulling:
Er is een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd door Buro Ontwerp & Omgeving (bijlage 17 bij de onderbouwing).

In de onderbouwing is in hoofdstuk 5 het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven en is het initiatief getoetst aan het beschreven beleid. In De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de doelstellingen en het beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

In hoofdstuk 6 van de onderbouwing wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Er is onderzocht wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling zijn op diverse omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, bodemkwaliteit, mobiliteit en parkeren, omgevingsveiligheid, natuur, trilllingshinder, ontplofbare oorlogsresten, cultureel erfgoed, duurzaamheid en gezondheid. Geconcludeerd wordt dat er vanuit de diverse aspecten geen belemmeringen
bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

De gemeente is van oordeel dat het ontwerp wijzigingsbesluit niet uitsluitend is gebaseerd op de Woonvisie, maar tot stand is gekomen na een integrale toetsing aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en wettelijk beleid. De genoemde thema's zijn inhoudelijk beoordeeld en vormen gezamenlijk de conclusie dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6-4 Briefschrijver geeft aan dat het gemeentelijk beleid (inbreiden voor uitbreiden) niet consistent lijkt met plannen voor mogelijke industriële uitbreiding elders. De dorpsraad pleit voor één integraal masterplan wonen om samenhang, draagvlak en duidelijkheid te creëren. Briefschrijver vraagt hoe dit project past binnen andere ruimtelijke ambities en waarom geen dorpsbreed masterplan is opgesteld of is onderzocht of deze locatie wel de beste keuze is.

Antwoord gemeente
De gemeente merkt op dat het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden betrekking heeft op woningbouw, en is gericht op het zorgvuldig benutten van bestaand stedelijk gebied. De betreffende locatie is in de Woonvisie expliciet aangemerkt als een kansrijke inbreidingslocatie en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid. Mogelijke industriële ontwikkelingen elders betreffen een andere ruimtelijke opgave en staan los van de afweging voor woningbouwlocaties.

6-5 Briefschrijver stelt dat de effecten op het dorpse karakter, privacy, rust, uitzicht en verkeersveiligheid onvoldoende zijn onderzocht. Briefschrijver vraagt of een leefbaarheidsonderzoek is gedaan en hoe de impact op direct aangrenzende woningen is beoordeeld.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 3-7, 4-1 en 5-1.

Ter aanvulling:
Bij de planuitwerking is nadrukkelijk gekeken naar de aansluiting op het dorpse karakter van Gaanderen. De schaal van de bebouwing en de situering van de woningen zijn afgestemd op de omgeving. Daarnaast is bij de beoordeling aandacht besteed aan de belangen van direct aangrenzende woningen.

Voor de betreffende ontwikkeling is geen afzonderlijk leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek is planologisch niet verplicht. De effecten op de leefbaarheid zijn beoordeeld aan de hand van de onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken. Op basis van deze integrale beoordeling is de gemeente van oordeel dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6-6 Briefschrijf uit zorgen over de aantasting leefcomfort, toename van verkeer en extra geluid van de spoorwegovergang. Het alternatief via de Kerkstraat is zonder onderbouwing afgewezen; er is geen verkeerskundige analyse of variantenafweging uitgevoerd.
Ook andere opties, zoals eenrichtingsverkeer, lijken niet echt onderzocht. Daarnaast is onduidelijk of de technische infrastructuur (riool, elektriciteit, geluid) voldoende is doorgelicht.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 3-4 en 4-4.

Ter aanvulling: De ondergrondse infrastructuur (riolering, kabels en leidingen) zijn onderdeel van de verdere planuitwerking.

6-7 Briefschrijver verwacht grote hinder tijdens de bouw en risico's, zoals vrachtverkeer in een smalle straat, beperkte manoeuvreerruimte, kans op schade en verminderde bereikbaarheid van woningen. Gevraagd wordt om een bouwverkeersplan, duidelijkheid over schadepreventie en garanties voor bereikbaarheid.

Antwoord gemeente
Nadat een omgevingsvergunning is verleend door de gemeente Doetinchem stelt de initiatiefnemer een bouwveiligheidsplan op, waarin diverse maatregelen en voorschriften vermeld staan (kleine bouwvoertuigen, plaatsing machines, bereikbaarheid enzovoort). Het opstellen van een bouwveiligheidsplan is verplicht en hier zal de initiatiefnemer aan voldoen. Voorafgaande aan de bouw van de nieuwe woningen wordt op de projectlocatie door de initiatiefnemer een algehele nulmeting uitgevoerd, waardoor dit ten goede komt aan eventuele schadepreventie in een later stadium.

Zienswijze 6.1 aanvulling op zienswijze 6

6-8 Briefschrijver geeft aan dat duidelijker moet worden aangetoond waarom Gaanderen extra woningen nodig heeft, terwijl er al veel plannen zijn en de lokale behoefte nog niet is onderzocht.

Antwoord gemeente
Er is sprake van een landelijke woningbouwopgave die onverminderd voor de gemeente Doetinchem geldt. Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in Gaanderen behoefte is aan betaalbare woningen maar ook aan duurdere woningen. Het is van belang dat er aanbod voor verschillende doelgroepen wordt gerealiseerd om doorstroming te bevorderen. De feitelijke woningtoevoeging in Gaanderen is de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat er al veel plannen zijn. Dit is echter verhoudingsgewijs niet anders als in de rest van de gemeente.

6-9 Briefschrijver geeft aan dat vooral naar de regionale behoefte aan woningen is gekeken, maar niet specifiek naar wat Gaanderen zelf nodig heeft. Terwijl er al veel bouwplannen zijn die mogelijk genoeg zijn. Volgens de Ladder-toets moet duidelijk aangetoond worden waarom juist op deze plek extra woningen nodig zijn. Hierbij moeten ook bestaande plannen in Gaanderen meegenomen worden om over programmering te voorkomen. De lokale behoefte is niet voldoende onderzocht.

Antwoord gemeente
Er is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd specifiek voor de gemeente Doetinchem. Hieruit blijkt een brede vraag naar woningen in Gaanderen. Het is van belang dat er woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd in verschillende huur- en koopprijs categorieën om aan de vraag te voldoen en te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven wordt nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande en geplande woningbouw. De woningbouwprogrammering wordt continue gemonitord zodat een evenwichtige en passende woningmix wordt gewaarborgd.

6-10 Briefschrijver stelt dat de geplande inrit/ontsluiting voor de nieuwe woningen niet binnen het huidige bestemmingsplan past, omdat de inrit alleen gebruikt mag worden door de bestaande woningen. In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte aangenomen dat de nieuwe inrit/ontsluitingsweg wél al was toegestaan onder het geldende planologische regime.

Antwoord gemeente
In het geldende omgevingsplan heeft de huidige ontsluitingsweg de functies “wonen”, “tuin” en “groen”. Met dit wijzigingsbesluit wordt de functie van de ontsluitingsweg gewijzigd in de functie “verkeer”. In de onderbouwing staat: Een gedeelte van de geplande inrit is al wel reeds toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Dit is juist, omdat de voor “groen” aangewezen gronden zijn onder andere zijn bestemd voor bestaande inritten.

6-11 Briefschrijver geeft aan dat de gevolgen vanuit verkeer en ontsluiting niet voldoende zijn onderzocht. Hiervoor worden de volgende punten omschreven:
(1) de toename van 139 verkeersbewegingen per dag is onvoldoende is onderzocht
(2) er is geen verkeersonderzoek gedaan naar de capaciteit, veiligheid, geluid en lichthinder op de Akkerstraat en bij hun woning.
(3) Andere ontwikkelingen in de buurt zijn ook niet meegenomen.
(4) er is niet bekeken of de inrit breed genoeg is voor (zwaar) verkeer en welke gevolgen dat heeft voor doorstroming en veiligheid.
(5) onderzoek naar geluids- en lichthinder voor omwonenden ontbreekt, terwijl de inrit recht op de woning gericht is.
(6) Enkel de geluidsbelasting op de nieuwe woningen is onderzocht.
Hierdoor is volgens briefschrijver niet goed onderbouwd dat de verkeerssituatie aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 2-2 en 3-4.

Ter aanvulling:
De ontsluitingsweg kan in de huidige situatie ook vracht verkeer verwerken, dus dat verandert niet.
Voor wat betreft de mogelijke lichthinder als gevolg van de nieuwe toegangsweg is de initiatiefnemer bereid om samen met de briefschrijver de mogelijkheden te verkennen om eventuele lichthinder door uitrijdende voertuigen te voorkomen bijvoorbeeld door de inpassing van groen of door de aanleg van een groene haag. Intentie van de initiatiefnemer is om op dit punt waar nodig actie te ondernemen.
Dit heeft geen (inhoudelijke) gevolgen voor plan Akkerhof.

6-12 Briefschrijver stelt dat de financiële haalbaarheid niet is onderbouwd, omdat mogelijke nadeelcompensatie niet is onderzocht.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 5-3.

In paragraaf 8.1 van de onderbouwing is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Daarbij is aangegeven dat een risicoanalyse nadeelcompensatie is uitgevoerd door de initiatiefnemer. Dit is ook verplicht gesteld door de gemeente Doetinchem. Uit de risicoanalyse nadeelcompensatie is naar voren gekomen dat de risico's niet aanzienlijk zijn c.q. de initiatiefnemer deze kan dragen.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast.
- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een “erf” in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een “P”. De onderbouwing is hierop aangepast

Zienswijze 7

7-1 Briefschrijver stelt dat het plan Akkerhof niet aansluit bij de woonvisie en woonbehoefte van Gaanderen: er is vooral behoefte aan kleine, betaalbare woningen, terwijl de geplande woningen te duur zijn en niet passen bij het dorpse, landschappelijke karakter.

Antwoord gemeente
Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie Doetinchem 2023-2036, waarin voor Gaanderen wordt ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Het initiatief bestaat voor de helft uit woningen in het betaalbare segment. Ook worden er levensloopbestendige woningen en duurdere woningen toegevoegd wat mede helpt om treintjes op gang te krijgen en dus de doorstroming bevordert. Hierdoor zullen er ook weer bestaande kleinere/goedkope woningen beschikbaar komen.

7-2 Briefschrijver wijst op grote problemen met bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen: (1) te smalle ontsluiting (passeren niet mogelijk, gevaar bij calamiteiten); (2) verkeersveiligheid Akkerstraat (spoorwegovergang dichtbij); (3) onoverzichtelijke verkeerssituatie; (4) eenrichtingsverkeer over Kerkstraat gevaarlijk, onacceptabel, grote toename verkeersbewegingen.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1 en 2-3.

7-3 Briefschrijver geeft aan dat het plan een te hoge bouwdichtheid heeft. Dit leidt tot verlies van groen en verdere achteruitgang van biodiversiteit.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-5, 3-6 en 5-5.

Ter aanvulling:
De gemeente is van mening dat het voorgestelde plan geen hoge bebouwingsdichtheid heeft. De bebouwingsdichtheid is passend voor de locatie en passend bij het dorpse karakter van de omgeving.

7-4 Briefschrijver geeft aan dat het plan leidt tot geluidsoverlast, lichtvervuiling, trillingen, een enorme toename van verkeer en beperking van de leefbaarheid voor met name de bewoners van 278 (en 280).

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 3-4 en 6-5.

7-5 Omdat er in Gaanderen al voldoende andere woningbouwprojecten in voorbereiding zijn, concludeert briefschrijver dat het plan Akkerhof overbodig is en niet nodig om aan de gemeentelijke woningbouwopgave te voldoen.

Antwoord gemeente
Er is sprake van een landelijke woningbouwopgave die onverminderd voor de gemeente Doetinchem geldt. De feitelijke woningtoevoeging in Gaanderen is de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat er al veel plannen zijn. Dit is echter verhoudingsgewijs niet anders als in de rest van de gemeente.

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

Zienswijze 8

8-1 Briefschrijver stelt dat het plan Akkerhof niet aansluit bij de woonvisie en woonbehoefte van Gaanderen: er is vooral behoefte aan kleine, betaalbare woningen, terwijl de geplande woningen te duur zijn en niet passen bij het dorpse, landschappelijke karakter.

Antwoord gemeente
Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie Doetinchem 2023-2036, waarin voor Gaanderen wordt ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Het woningbehoefteonderzoek wat specifiek voor de gemeente Doetinchem is uitgevoerd onderschrijft deze brede vraag naar woningen in Gaanderen. Het initiatief bestaat voor de helft uit woningen in het betaalbare segment. Ook worden er levensloopbestendige woningen en duurdere woningen toegevoegd wat mede helpt om treintjes op gang te krijgen en dus de doorstroming bevordert. Hierdoor zullen er ook weer bestaande kleinere/goedkope woningen beschikbaar komen.

8-2 Briefschrijver wijst op grote problemen met bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen: (1) te smalle ontsluiting (passeren niet mogelijk, gevaar bij calamiteiten); (2) verkeersveiligheid Akkerstraat en Kerkstraat; (3) sluiproute fietsverkeer Akkerstraat-Akkerhof-Kerkstraat is onwenselijk, gevaarlijk en leidt tot drukke fietsroute over het zandpad.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1 en 2-3.

8-3 Briefschrijver stelt dat het plan de leefbaarheid aantast en zorgt voor geluidsoverlast, trillingen en lichtvervuiling.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4.

8-4 Briefschrijver geeft aan dat het plan leidt tot forse afname van groen, verdere achteruitgang van biodiversiteit en toename van hittestress.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-5 en 5-5.

8-5 Omdat er in Gaanderen al voldoende andere woningbouwprojecten in voorbereiding zijn, concludeert briefschrijver dat het plan Akkerhof overbodig is en niet nodig om aan de gemeentelijke woningbouwopgave te voldoen. Gaanderen wil een dorp blijven. Een stadse uitbreiding is niet passend.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-6, 3-7, 4-1.

Ter aanvulling:
Er is sprake van een landelijke woningbouwopgave die onverminderd voor de gemeente Doetinchem geldt. De feitelijke woningtoevoeging in Gaanderen is de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat er al veel plannen zijn. Dit is echter verhoudingsgewijs niet anders als in de rest van de gemeente. Ondanks deze uitbreidingen houden wij oog voor het dorpse karakter van Gaanderen. De Woonvisie spreekt voor Gaanderen van een Dorps woonmilieu en Wonen in het groen. De dorpse gemoedelijkheid zal dus zeker behouden blijven en mogelijk nog verder worden versterkt.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:

- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een "erf" in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een "P". De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Zienswijze 9

9-1 Briefschrijver stelt dat de belangen van direct omwonenden onvoldoende zijn betrokken en verzoekt de gemeente om aan te geven welke concrete stappen de gemeente zelf zal zetten om het gebrek aan participatie te herstellen.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 4-3 en 6-2.

Ter aanvulling:
De verantwoordelijkheid voor de participatie bij ontwikkelingen door derden ligt bij de initiatiefnemer. Als gemeente zijn wij wel verantwoordelijk voor de procedure rond het omgevingsplan. Hierin hebben belanghebbenden de mogelijkheid om te reageren op een ontwerp besluit en na een vastgesteld wijzigingsbesluit is het nog mogelijk om in beroep te gaan bij de Raad van State.
De gemeente gaat niet zelf actief een participatietraject starten met de omgeving.
We leggen een ontwerp wijzigingsbesluit en een vastgesteld besluit ter inzage, maar gaan zelf niet actief in gesprek met belanghebbenden bij initiatieven van derden.

Er heeft een uitvoerig participatietraject plaats gevonden (zie bijlage 5 t/m 10 bij de onderbouwing. Hierin lezen we terug dat de belanghebbenden/omwonenden betrokken zijn geweest middels één op één gesprekken, inloopavonden en schriftelijke communicatie. Naar aanleiding van het participatietraject is een ingang tot de tuin en tevens een poort achter de woningen aan de planvorming toegevoegd .

9-2 Briefschrijver uit zijn zorgen dat het bouwplan een onredelijke en onevenredige impact heeft op de directe omgeving en het woon- en leefcomfort. De ontwikkeling leidt tot een onacceptabele aantasting van de leefbaarheid.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 4-1 en 6-5.

9-3 Briefschrijver voorziet dat het bouwplan zal leiden tot een aanzienlijke toename van de verkeersbewegingen, geschat op circa 150 tot 200 verkeersbewegingen per dag. Deze toename vergroot de kans op onveilige verkeerssituaties en stelt dat de bestaande infrastructuur niet is ingericht op de verwachte toename van verkeersbewegingen. Dit gaat ten koste van de verkeers- en persoonlijke veiligheid.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1.

Ter aanvulling:
In de onderbouwing is berekend dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename van 139 verkeersbewegingen en niet 150 tot 200 verkeersbewegingen per dag. De berekening van de verkeersbewegingen is gebaseerd op cijfers van het CROW. Het beleid van de gemeente is ook gebaseerd op deze cijfers.

De verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Akkerstraat voldoet aan de normen en heeft geen negatief effect op de verkeersveiligheid.

9-4 Briefschrijver spreekt zijn zorgen uit voor de verkeersveiligheid naar aanleiding van de geplande toegangsweg direct naast zijn woning en stelt dat de toevoeging van een extra ontsluitingsweg op een reeds drukke doorgaande route tot potentieel gevaarlijke situaties kan leiden. De toegangsweg vergroot het risico op verkeersopstoppingen, met name in de richting van de spoorwegovergang.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1.

9-5 Briefschrijver geeft aan dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot extra geluidsoverlast, waarbij de ruimte tussen zijn woning en die van de buren fungeert als "klankkast". Daarnaast voorziet briefschrijver trillingshinder door de voertuigen

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4.

Ter aanvulling:
Er wordt aan beide zijden, op verzoek van de aanwonenden een groenstrook aangelegd. Door de groenstrook is er geen sprake van doorlopende bestrating van de weg naar de woning, waardoor het niet aannemelijk is dat er sprake is van trillingen als gevolg van het verkeer op de toegangsweg. De groenstroken zorgen ook voor absorptie van het geluid afkomstig van de voertuigen.

9-6 Briefschrijver stelt dat het plan leidt tot afname van groen, verlies van biodiversiteit en toename van hittestress.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 5-5 en 7-3.

9-7 Briefschrijver geeft aan dat een alternatieve ontsluiting via de Kerkstraat onvoldoende is onderzocht. Ook is niet voldoende onderbouwd waarom een alternatieve ontsluiting niet mogelijk is. Een verkeerskundige onderbouwing ontbreekt.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 2-2, 2-3 en 4-4.

9-8 Briefschrijver stelt dat een invulling met minder woningen, meer groen en een eenrichtingsontsluiting leidt tot een ruimtelijk en verkeerskundig beter ingepast plan.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 3,6.

Ter aanvulling:
Het voorliggende plan is het resultaat van een afweging tussen woningbehoefte, ruimtelijke kwaliteit, groeninpassing en verkeerskundige haalbaarheid. Het aantal woningen is afgestemd op de omvang en ligging van het projectgebied en past binnen het woonbeleid. Daarnaast voorziet het plan in groenvoorzieningen en een inrichting die aansluit bij het dorpse karakter.

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

- De openbare ruimte van het initiatief Akkerhof wordt vormgegeven als een "erf" in plaats van een 30km/uur zone. Op een erf geldt een snelheidsregime van 15 km/uur, komen geen trottoirs en worden parkeervakken voorzien van een "P". De onderbouwing en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast
- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Zienswijze 10

10-1 Briefschrijver stelt dat de locatie ongeschikt is voor het aantal woningen.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-6.

10-2 Briefschrijver geeft aan dat toegangswegen en inrit te smal zijn en de belasting voor direct aangrenzende woningen te groot.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1 en 3-4.

10-3 Briefschrijver is van mening dat de hoeveelheid woningen, soort en bouwstijl ten koste gaat van het dorpse karakter van Gaanderen.

Antwoord gemeente
Het plan Akkerhof is al goedgekeurd door welstand. Tijdens de besprekingen met welstand zijn de bouwstijl van het plan uitvoerig besproken en afgestemd. Ook het uiterlijk voorkomen van de nieuw te bouwen woningen zijn al uitvoerig besproken met welstand. Architectuur, maat/schaal en aantal woningen sluit vanwege de kleine schaal wel aan bij het dorpse karakter van Gaanderen. Hier is ook duidelijk rekening mee gehouden in de planuitwerking.

10-4 Briefschrijver stelt dat de geplande woningen te duur zijn, niet haalbaar voor starters (waar behoefte aan is) en niet passen bij het dorpse, landschappelijke karakter.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 7-1.

10-5 Het plan is gericht op 14 woningen om 1 woning. Daarmee tref je maar 1 huiseigenaar het hardst. Direct aangrenzende bewoners hebben eerder al moeten tekenen bij de oud eigenaar geen bezwaar te mogen maken.

Antwoord gemeente
Het inrichtingsplan is in opdracht van de initiatiefnemer ontwikkeld door een stedenbouwkundig bureau en is gemaakt in overleg en afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente Doetinchem. De woningen die het dichtst gelegen zijn, aangrenzend aan de voorzijde van het perceel Kerkstraat 278, zijn levensloopbestendige rijwoningen bestaande uit 1 laag een kap. Het uitzicht kan hierbij enigszins belemmerd worden, maar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft gehandhaafd. De overige aangrenzende woningen zijn rijwoningen bestaande uit 2 lagen en een kap. Dit betekent dat er enigszins inkijk kan ontstaan vanuit deze nieuwe woningen naar de bestaande tuin van het perceel Kerkstraat 278. Bestaande bomen kan deze inkijk verminderen. De initiatiefnemer is bereid om in de verdere uitwerking van de planontwikkeling over dit aspect mee te denken.

De gemeente is niet bekend met eventuele afspraken die zijn gemaakt tussen de direct aangrenzende bewoners en de oud eigenaar. Mochten er in het verleden al afspraken zijn gemaakt, dan lijken deze afspraken geen stand te houden, aangezien er meerdere zienswijzen zijn binnengekomen, ook van direct aangrenzende eigenaren.

10-6 Briefschrijver uit grote zorg over de ontsluiting voor auto's op de Akkerstraat. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen:
(1) drukte op de Akkerstraat;
(2) ligging vlakbij een spoorwegovergang;
(3) slechte zichtlijnen;
(4) geen check door veiligheidsregio/brandweer op toegankelijkheid en veiligheid;
(5) ontsluiting is te smal waardoor onvoldoende passeerruimte van voertuigen ontstaat;
(6) waarom een haag langs de gevels? Dit is geluidsreductie boven veiligheid stellen;
(7) verkeerskundig onderzoek mist in de stukken

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 1-1, 2-2, 6-1.

10-7 Briefschrijver stelt dat een ontsluiting van wandel- en fietsverkeer naar de Kerkstraat niet wenselijk is. Hiertoe worden een aantal punten aangedragen:
(1) toename van verkeersbewegingen;
(2) te smalle weg om veilig te passeren;
(3) zandpad is onverlicht;

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 2-3.

10-8 Briefschrijver vraagt zich af of er een toetsing heeft plaatsgevonden omtrent de noodzakelijkheid voor veiligheidshekken langs het spoortracé en de zandweg. Ook wordt gevraagd of ProRail hiervan op de hoogte is en hier akkoord mee gaat.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 2-4 en 3-3.

10-9 Briefschrijver geeft aan dat het plan leidt tot forse afname van groen, ecologische schade, verdere achteruitgang van biodiversiteit.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 5-5 en 7-3.

10-10 Briefschrijver geeft aan dat 'groene ruimte met mogelijke aanleiding tot natuurlijk spelen' is opgenomen ter plaatse van de wadi. Een wadi is bedoeld als waterbuffer en niet geschikt als speelplek (onveilig, bedoeld om nat te zijn, bedoeld voor wateropvang).

Antwoord gemeente
Het doel van een wadi is bij regenval (soms overvloedig) het regenwater te bufferen / verzamelen, zodat het op dat punt in de grond kan trekken. Het regenwater mag maar 24 uur in de wadi staan. Volgens ons, maar ook volgens de bedenkers van 'natuurlijk spelen' juist een prima combinatie. Veranderende omstandigheden zorgen juist voor extra uitdagingen. Wel is het zo dat bij de combinatie van spelen en water 'op elkaar letten' in de vorm van meerdere kinderen en of een ouder wenselijk is.

10-11 Briefschrijver stelt dat alleen de geluidsbelasting van het spoor is onderzocht en niet die van nabij gelegen gemeentelijke wegen. Geluid reducerende maatregelen zijn niet voldoende onderzocht. Het is niet duidelijk waarom bv een geluidswal niet mogelijk zou zijn.

Antwoord gemeente
In het 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Akkerstraat, Gaanderen' is ook het geluid door wegverkeer op gemeentelijke wegen onderzocht. Hieruit blijkt dat het geluid vanwege het verkeer op gemeentelijke wegen lager is dan de standaardwaarde voor geluid. Het toepassen van geluid reducerende maatregelen is daarom niet onderzocht.

10-12 Briefschrijver stelt geluidshinder door de warmtepompen op de directe omgeving/bestaande woningen niet is onderzocht

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4.

10-13 Briefschrijver concludeert dat de conclusie dat er vanuit het aspect trillingshinder geen belemmeringen zijn onjuist is. De streefwaarden worden overschreden waardoor nader onderzoek nodig is en eventuele benodigde maatregelen moeten worden omschreven.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4.

Ter aanvulling: Op basis van de resultaten van het trillingsonderzoek is geconcludeerd dat het woningbouwplan niet onuitvoerbaar is. Op basis van het onderzoek is geadviseerd om bij de uitwerking van het ontwerp van de woningen de trillingen en trillingsreductie door te rekenen. Om hieraan vervolg te geven, is in het omgevingsplan een gebod trillingshinder opgenomen: *Binnen het gebied Akkerhof – gebod trillingen mag de omschreven functie alleen gerealiseerd worden en vervolgens in stand gehouden worden, als voldaan wordt aan de streefwaarden uit de Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006' Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR Richtlijn B). Als deze richtlijn gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.*

10-14 Briefschrijver geeft aan dat openbare verlichting niet is ingetekend maar van grote invloed kan zijn op lichtvervuiling en lichtoverlast. Dit moet worden onderbouwd en aangepast.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4.

Ter aanvulling:
De openbare verlichting is ingepland aan de buitenrand van de geplande wadi en langs het spoor. Bij de verdere uitwerking wordt de exacte locatie van de openbare verlichting bepaald. Onderdeel van de uitwerking van de openbare ruimte.

De verdere uitwerking van de openbare verlichting op de projectlocatie is een punt van aandacht. De openbare verlichting is onderdeel van de uitwerking van de openbare ruimte (rond de wadi en bij het spoor). Ingezet wordt op het voorkomen van lichthinder door openbare verlichting op omringende aangrenzende woonpercelen.

10-15 Briefschrijver stelt dat de belangen van direct omwonenden onvoldoende zijn betrokken. Briefschrijver voelt zich niet gehoord in het participatieproces. Briefschrijver is niet als direct belanghebbenden aangemerkt (buiten de rode cirkel) en daardoor niet meegenomen in de participatie.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 4-3 en 6-2.

Ter aanvulling:

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er in eerste instantie één op één gesprekken gepland stonden met omwonenden. Men heeft toen aangegeven dat niet te willen en liever als groep geïnformeerd te worden. Bij nader inzien was dat toch echter niet de gewenste oplossing van de buurt, waardoor er alsnog, op verzoek, één op één gesprekken hebben plaatsgevonden. Zie verder bijlage 7 t/m 10 bij de onderbouwing voor de gespreksverslagen en het eindverslag van de participatie.

10-16 Briefschrijver stelt dat het traject nadelige gevolgen voor het naobuurschap laat zien.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 4-1.

10-17 Briefschrijver vreest veel overlast tijdens de bouw. Geluid, trilling en lichtoverlast. Geen privacy en gebruik van de tuin niet mogelijk tijdens de bouw. Ook worden ze afgesloten van het persriool. Komt er bouwverkeer over het zandpad vanaf de Kerkstraat?

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 6-6.

10-18 Briefschrijver geeft samenvattend aan dat de nieuwbouwplannen hun woonkwaliteit ernstig aantasten: zij vrezen verlies van privacy, uitzicht, rust en buitenleven, extra kosten voor een nieuwe erfafscheiding, meer licht-, geluid- en trillingshinder, aantasting van natuur en problemen met hun dieren. Ook vinden zij dat hun boerderijtje wordt "ingebouwd" en dat het pad zijn rustige karakter verliest. Er is onvoldoende rekening gehouden met mobiliteit, geluid en trillingen. Ook vragen zij om heroverweging van het wijzigingsbesluit en een traject met echte participatie en betere alternatieven.

Antwoord gemeente
Zie beantwoording 3-4, 4-3, 5-1, 6-2 en 6-5

Er heeft participatie plaatsgevonden door middel van gesprekken bij de inloopavond alsmede de aanvullende individuele gesprekken/overleg met de bewoners van Kerkstraat 278. Om mee te denken met de bewoners zijn gedurende de participatie diverse toezeggingen gedaan (voornamelijk technische en juridische aspecten) om de bewoners zo veel mogelijk tegemoet te komen ten aanzien van de voorgenomen woningbouw op de projectlocatie:

- Men wordt afgekoppeld van het persriool en wordt aangesloten op het nieuwe vrij vervalriool op kosten van de initiatiefnemer;
- De bewoners krijgen van de initiatiefnemer een deel van de inrit/toegangsweg tot de woning "om niet" in eigendom.

Zie hiervoor het besprekingsverslag participatie gesprek omwonenden (Bijlage 9 bij de onderbouwing) en het eindverslag participatietraject (Bijlage 10 bij de onderbouwing).

Ten aanzien van het aantasten van de woonkwaliteit ter plaatse, wordt verwezen naar de onderbouwing waarin alle diverse milieu- en omgevingsaspecten (met onderzoeken) zijn onderbouwd om tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te komen. Hierdoor wordt aangetoond dat voor de nabije omgeving van de projectlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gehandhaafd blijft.

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

- De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft. Er komt geen inrit constructie. De onderbouwing is hierop aangepast.

Planonderdeel Ribesstraat 4, Gaanderen

Zienswijze 1 t/m 38

Er is 38 keer nagenoeg dezelfde zienswijze ingediend. De zienswijzen komen grotendeels overeen, maar er zijn twee versies:

- één voor bewoners van de Ribesstraat;
- één voor bewoners van de Bloemenweg, Frans Bultstraat en de Hoofdstraat.

Daarnaast is op twee zienswijzen handmatig iets bijgeschreven.
Omdat de hoofdpunten waar het om gaat overeenkomen zijn de zienswijzen eenmaal samengevat en beantwoord.

Zienswijze 38 is buiten de termijn ingediend. Briefschrijver heeft aangegeven dat deze vanwege vakantie te laat is. Daarnaast is deze inhoudelijk hetzelfde als de andere zienswijzen. Daarom hebben we deze alsnog in behandeling genomen.

1-1.	Briefschrijver stelt dat de privacy wordt aangetast door de hoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing. Het plan voorziet in een appartementengebouw van meerdere bouwlagen, alsmede grondgebonden woningen aan de Ribesstraat. Beplanting biedt geen afdoende bescherming tegen inkijk vanaf hogere bouwlagen. In de planstukken wordt dit effect slechts summier besproken en feitelijk gebagatelliseerd. Het plan voldoet volgens briefschrijver niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Antwoord gemeente
Op basis van het geldende omgevingsplan is hier een bedrijfsfunctie met een bedrijfsgebouw toegestaan met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Het bouwvlak voor de bedrijfsfunctie is (ten opzichte van het nieuwe plan voor woningen) groter en kan voor 70% worden bebouwd. In de nieuwe situatie komen er bouwvlakken voor woningen met meer ruimte ertussen.

Wij merken op dat hiervoor 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 rijwoningen op meer dan 2 meter van het erf van de buren. Er liggen achtertuinen en een achterpad tussen. Het appartementengebouw komt op een nog grotere afstand te liggen van de omliggende woningen.

Bovendien geldt dat, naast de norm uit het Burgerlijk Wetboek, bij de beoordeling ook is gekeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van mogelijke privacy-effecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is van belang dat niet alleen de afstand, maar ook andere aspecten, zoals de situering en de bouwhoogte worden betrokken. Uit het participatieverslag bij de motivering en de informatie op de website www.elshofgaanderen.nl blijkt dat gesproken is over het aantal bouwlagen en dat hierin aanpassingen zijn gedaan om de omwonenden wat tegemoet te komen in hun wensen. In het omgevingsplan is ook opgenomen dat een deel van de rijtjeswoningen een maximale bouwhoogte van 7 meter mag hebben. Verder blijkt uit het participatieverslag dat uit de bijeenkomsten naar voren is gekomen dat aanwonenden unaniem de bestaande fabrieksmuur (als erfscheiding) willen handhaven. Daarbij is mede in afstemming met aanwonenden eveneens een groenstrook opgenomen langs de bestaande muur.

1-2. Briefschrijver stelt dat er sprake is van verlies van uitzicht aan de achterzijde (of voorzijde) van de woningen. Door de beoogde bebouwing én de voorziene groenstructuren (waaronder hogere beplanting) wordt dit uitzicht grotendeels weggenomen. De ingrijpende aantasting van het vrije uitzicht is onvoldoende afgewogen of inzichtelijk gemaakt in de motivering. (dit punt is niet van toepassing voor zienswijze 33)

Antwoord gemeente
Bij ruimtelijke besluitvorming bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Bovendien staat er op dit moment een bedrijfspand op het betreffende perceel. Daarmee is in de huidige situatie al geen sprake van vrij uitzicht. Het enige is dat een deel van het bedrijfsgebouw al is gesloopt in verband met de brand. Op basis van het geldende omgevingsplan is hier een bedrijfsfunctie met een bedrijfsgebouw toegestaan met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

In het plan is daarnaast ook rekening gehouden met voldoende groen en openheid, waarmee wordt aangesloten op het naastgelegen bestaande park. Het groen wordt op een gelijkwaardige manier aangelegd als het bestaande park. Op dit moment zijn al diverse hoge bomen aanwezig en staan niet op het perceel van de initiatiefnemer. Dus verhoudingsgewijs komen er niet veel grote bomen bij. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangegeven dat er bladhoudende (lei)bomen komen in overleg met de buurt, juist vanwege het aspect privacy. Dit blijkt ook uit het participatieverslag en de website van het project. Zie ook onder punt 1-1.

1-3. Briefschrijver stelt dat er sprake is van vermindering van zonlicht en bezonning. De combinatie van hogere bouwmassa's, beperkte afstand tot bestaande percelen en de positionering van met name het appartementencomplex zal leiden tot aanzienlijke schaduwwerking, met name in de middag- en avonduren. Er ontbreekt een bezonningsstudie. Zonder zo'n onderbouwing kan niet worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat van omwonenden voldoende wordt beschermd. (dit punt is niet van toepassing voor zienswijze 33)

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. De leefomgeving rondom de nieuwe woningen verandert, maar aangetoond is dat het wel acceptabel is voor de bestaande woningen. Daarnaast is op de locatie ook al bedrijfsbebouwing planologisch toegestaan die zorgt voor de nodige schaduw.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de landelijk gehanteerde TNO norm voor bezonning kan worden voldaan. De eisen van de TNO-norm zijn:
- Minimaal 2 mogelijke bezonningsuren per dag;
- In de periode 19 februari – 21 oktober (8 maanden);
- Gemeten op de middenvensterbank binnenzijde raam.

De berekeningen van maart, juni en september zijn dus leidend. En kijkend naar deze studie dan wordt voldaan aan de eisen van TNO. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de dag- en zonlichttoetreding bij de bestaande woningen in de omgeving voldoende gewaarborgd is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de motivering opgenomen.

1-4. Briefschrijver stelt dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast en aantasting van rust. Doordat er sprake is van een korte afstand tot bestaande woningen, wordt de overdracht van leefgeluiden aanzienlijk. Daar komt bij dat warmtepompinstallaties naar verwachting in de nabijheid van perceelsgrenzen worden geplaatst en dat cumulatieve geluidseffecten onvoldoende concreet zijn onderzocht vanuit de positie van de bestaande woningen. Dit aspect is in de planmotivering onvoldoende concreet en specifiek uitgewerkt.

Antwoord gemeente
Bij de afweging om woningen (met tuinen) op een locatie ruimtelijk mogelijk te maken, moet de gemeente in het omgevingsplan rekening houden met geluid van wegen, spoor en industrie/bedrijvigheid. En niet het geluid vanuit of tussen particuliere tuinen. In de motivering is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtig toedeling van de functie wonen op de beoogde locatie. De (eventuele) toename van het omgevingsgeluid is inherent aan de komst van nieuwe woningen en bewoners.

Het geluid dat een individuele installatie voor warmte- of koudeopwekking van een woning naar de omgeving mag maken is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Op de perceelsgrens met een aangrenzend woonperceel is de geluidsnorm 40 dB. Als bij de nieuwe woningen installaties voor warmte- of koudeopwekking geplaatst worden, moet iedere individuele installatie voldoen aan deze wettelijk vastgelegde geluidsnorm.
Aan deze geluidsnorm moet worden voldaan zodra de woning met de installatie wordt gebruikt. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwer of eigenaar dat voldaan wordt aan deze geluidsnorm. De gemeente kan handhaven als de installatie te veel geluid produceert. Het aantonen dat de individuele installatie voor warmte- of koudeopwekking voldoet aan deze geluidsnorm is dus geen onderdeel van het omgevingsplan.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij een woningbouwplan met meerdere installaties voor warmte- of koudeopwekking ook toetsing van het cumulatieve geluid afkomstig van deze installaties noodzakelijk is. Als bij de nieuwe woningen installaties voor warmte- of koudeopwekking geplaatst worden, moet het gecumuleerde geluidsniveau van deze installaties voldoen aan 45 dB op de perceelsgrens met een aangrenzend woonperceel buiten het woningbouwplan.
Bij de nieuwe woningen worden installaties voor warmte- of koudeopwekking geplaatst. Het gecumuleerde geluidsniveau van deze installaties is onderzocht en voldoet aan 45 dB op de perceelsgrens met een aangrenzend woonperceel buiten het woningbouwplan. Hiermee is aangetoond dat het gecumuleerde geluid door deze installaties geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving van het plan en er dus sprake is van ETFAL. De berekening is als bijlage bij de motivering opgenomen.

1-5. Briefschrijver stelt dat het plan leidt tot waardevermindering van de woning. Het verlies van privacy, uitzicht, zonlicht en rust leiden onmiskenbaar tot een waardevermindering van de woning. Dit is een rechtstreeks gevolg van de gekozen planopzet en bouwhoogtes. De voorzienbaarheid en ernst van deze nadelige gevolgen dient te worden meegewogen bij de besluitvorming over de omgevingsplanwijziging en dat is onvoldoende gebeurd. (dit punt is niet opgenomen in versie 2 van de zienswijze van de bewoners Ribesstraat)

Antwoord gemeente
In de motivering is aangegeven dat er een risicoanalyse nadeelcompensatie is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat mogelijke financiële nadelen voor omwonenden zich kunnen voordoen. Deze mogelijke nadelen zijn echter niet zodanig dat de ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar wordt geacht. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer over eventuele kosten voor nadeelcompensatie. Dit aspect is dus wel meegenomen. Te zijner tijd kan een verzoek voor nadeelcompensatie worden ingediend.

1-6. Briefschrijver stelt dat er sprake is van onvoldoende opvolging van eerdere toezeggingen. Initiatiefnemer heeft tijdens keukentafelgesprekken aangegeven dat, mede naar aanleiding van zorgen van omwonenden, één woonlaag van de eengezinswoningen én van het appartementencomplex zou worden geschrapt. Dit is echter niet consequent doorgevoerd. Het grootste bezwaar – de hoogbouw in de vorm van een appartementencomplex – is onverminderd blijven bestaan. Juist deze hoogbouw heeft de grootste impact op privacy, bezonning en beleving. De nadrukkelijke wens van briefschrijver is dat de bebouwing aan de zijde van de bestaande woningen uitsluitend laagbouw betreft, grotere afstand wordt gehouden tot bestaande tuinen en woningen en hoogbouw geheel achterwege blijft.

Antwoord gemeente
De initiatiefnemer heeft diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd in de buurt. Gemeente is geen onderdeel geweest van het participatietraject, dus kan hier geen uitspraak over doen. Bij het participatietraject is de gemeente geen partij. Wel beoordeelt de gemeente of voldaan is aan het vereiste om te participeren.
Bij de beoordeling van het plan door de gemeente is doorslaggevend of het ontwerp leidt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige, landschappelijke en milieukundige situatie. Er wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dat betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Dat is hier het geval.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- De onderbouwing is aangevuld op gebied van gecumuleerd geluid voor installaties voor warmte- en of koudeopwekking. In de bijlagen bij de onderbouwing is een berekening voor gecumuleerd geluid van installaties voor warmte- of koudeopwekking toegevoegd.
- De motivering is aangevuld met een bezonningsstudie. In de bijlagen bij de onderbouwing is de bezonningsstudie toegevoegd.

Planonderdeel Kilderseweg naast 39, Doetinchem

Zienswijze 1

1-1. Strijd met artikel 22.6 van de Omgevingswet.
Briefschrijver stelt dat het ontwerp-besluit niet in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet. Volgens briefschrijver conflicteren de voorgestelde omgevingsplan regels met de bepalingen uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan en daarom moeten alle bepalingen uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan in één keer vervallen.

Antwoord gemeente:
De gemeente heeft het 'Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' in overeenstemming met de omgevingswet opgesteld. Hieronder wordt uitgelegd waarom.

Het klopt dat de gemeente delen van het tijdelijk omgevingsplan, ook wel het omgevingsplan van rechtswege genoemd, wil laten vervallen. Dit is nodig om de initiatieven in het 'Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' mogelijk te maken.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de "bruidsschat" (rijksregels). Artikel 22.6 Omgevingswet geeft aan dat bij vaststelling de regels die gelden voor een locatie allemaal tegelijk moeten vervallen. Hier worden alleen *niet* alle regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan bedoeld. Voor de regels die gezamenlijk moeten vervallen wordt in artikel 22.6 Omgevingswet verwezen naar artikel 4.6 eerste lid onder a, b, c, g, h, i, j, k, l, of m Invoeringswet Omgevingswet. In het laatste genoemde artikel worden de bruidsschat regels niet genoemd. Dat betekent dat de regels van de bruidsschat *niet* in één keer met de ruimtelijke regels (regels uit bestemmingsplannen of de beheersverordening) op één locatie moeten komen te vervallen. Dat het in de memorie van toelichting van 2018 van de invoeringswet Omgevingswet wel wordt genoemd doet daar niets aan af. De Omgevingswet en de invoeringswet Omgevingswet gaan vóór op de toelichting. Deze wetten gelden nu. Het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem en daarmee ook het 'Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' zijn in overeenstemming met artikel 22.6 Omgevingswet opgesteld.

Met het besluit van de raad komen de regels uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied en de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' voor de opgenomen initiatieven te vervallen en geldt alleen nog het Omgevingsplan gemeente Doetinchem. De pons[1], het ook technisch laten vervallen van de ruimtelijke plannen (het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied en de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022') wordt bij de vaststelling ook voorgesteld. Wanneer volgens de voorgestelde besluiten wordt besloten, vervallen alle regels zoals genoemd in artikel 4.16 eerste lid onder a, b, c, g, h, i, j, k, l, of m Invoeringswet Omgevingswet gezamenlijk op de specifieke locaties zoals ook met artikel 22.6 Omgevingswet is bedoeld.

1-2. Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel
Briefschrijver stelt zich op het standpunt dat zijn belangen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel niet bij het ontwerp-besluit zijn betrokken. Volgens briefschrijver wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat het geldende omgevingsplan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op alle rond het plangebied liggende agrarische percelen (waaronder het perceel van de briefschrijver) zonder beperking toe laat. Er is onvoldoende in kaart gebracht wat de precieze gevolgen zijn van de ingreep voor de grondeigenaren of – gebruikers. Hierbij wijst briefschrijver op eventuele beperking van landbouwkundig gebruik van de gronden en daarmee samenhangende waardedaling van zijn

[1] Pons: De pons zorgt ervoor dat op de viewer van 'Regels op de kaart' alleen nog het Omgevingsplan Doetinchem te zien is voor de locaties waarvoor de pons wordt toegepast.

gronden. Ook stelt de briefschrijver dat evenmin aandacht is geschonken aan de effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het woon- en leefklimaat voor de geprojecteerde woningen en tuinen en al evenmin voor het voorgestane openbaar groen.

Antwoord gemeente:
De motivering behorende bij deze ontwikkeling is aangevuld met een onderbouwing over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van de nieuwe woningen. Vanuit het oogpunt van gezondheidsrisico's is een zorgvuldige afweging gemaakt over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De conclusie is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gezondheid of van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.
Als er geen gebruiksregels worden opgenomen in het omgevingsplan over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische percelen in de omgeving van de nieuwe woningen is er ook geen sprake van een beperking van gebruiksmogelijkheden of waardedaling van omliggende agrarische percelen.
Zie voor een nadere toelichting de motivering behorende bij dit plan. Door de motivering aan te vullen is voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

1-3. Strijd met artikel 1 EP EVRM en het evenredigheídsbeginsel
Briefschrijver stelt dat het ontwerpbesluit in strijd is met het recht op eigendom (artikel 1 EP EVRM) en het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 lid 2 Awb). Volgens hem ontbreekt een legitiem algemeen belang dat de inperking van zijn eigendomsrechten rechtvaardigt, zeker omdat het slechts om een klein woningbouwproject gaat. Ook is de maatregel niet proportioneel: de lasten voor de briefschrijver zijn groot, terwijl het doel beperkt is. Daarnaast wordt zijn agrarisch gebruik ingeperkt zonder alternatief. Daarom vindt briefschrijver dat het besluit juridisch niet voldoet.

Antwoord gemeente:
Met het initiatief wordt briefschrijver niet gestoord in zijn huidige genot van zijn eigendom. De gronden werden in het verleden en ook op dit moment gebruikt als hobbymatige schapenweide. Het is nooit bedrijfsmatig ingezet. Gezien het verleden, de geringe omvang van de gronden en de toegankelijkheid is de verwachting dat het huidige gebruik in de toekomst niet zal gaan veranderen. Overigens hebben de gronden volgens het tijdelijk omgevingsplan nog steeds de agrarische functie. Deze rechten blijft briefschrijver ook behouden. Briefschrijver kan dus zijn huidige genot blijven voortzetten. Met het besluit worden de rechten van briefschrijver niet buiten proportie geschaad. De briefschrijver wordt dus niet in zijn eigendom geschaad. Daarnaast laat de motivering zien dat er sprake is van ETFAL. Daarmee kan gesteld worden dat het besluit om medewerking te verlenen zorgvuldig is genomen. Het besluit heeft geen onevenredige negatieve gevolgen voor briefschrijver en is daarmee niet in strijd met artikel 1 EP EVRM en het evenredigheidsbeginsel.

1-4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL): veilige afstand vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op gronden met een agrarische bestemming.
Briefschrijver stelt dat de nieuwe woningen te dicht op agrarische percelen komen te liggen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet minimaal 50 meter afstand worden gehouden, en onderzoek ('Bestrijdingsmiddelen en Omwonenden') laat zelfs zien dat binnen 250 meter van een teeltlocatie verhoogde concentraties bestrijdingsmiddelen voorkomen. Omdat het plan deze afstand niet respecteert en geen onderzoek is gedaan naar spuitvrije zones, is volgens briefschrijver geen veilig en aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd en voldoet het plan niet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Antwoord gemeente:
Zie beantwoording 1-2.

1-5. Woningdifferentiatie
Briefschrijver merkt op dat alle geplande woningen in het dure koopsegment vallen en dat niet wordt onderbouwd waarom wordt afgeweken van de voorgeschreven woningdifferentiatie. Het argument dat dit de doorstroming zou bevorderen is volgens briefschrijver niet overtuigend, omdat de woningen voor iedereen te koop zijn en niet specifiek voor lokale bewoners, waardoor doorstroming helemaal niet is gegarandeerd.

Antwoord gemeente:
Het artikel over woningdifferentiatie waarnaar verwezen wordt is hier niet op van toepassing. De ontwikkeling aan de zuidrand van de kern Doetinchem is passend bij de kernkwaliteiten van het landschap en voldoet aan het bijbehorende woonmilieu 'Wonen in het groen (lage dichtheid)', zoals opgenomen in de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' dat op 20 april 2023 is vastgesteld. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van vijf woningen in het dure koopsegment. Omdat het een ontwikkeling van minder dan 20 woningen betreft, gaat het om maatwerk. Verwacht wordt dat dit een positief effect op de woningmarkt teweegbrengt vanwege een treintje van verhuisbewegingen wat in gang wordt gezet. Hiermee wordt ook weer ruimte gecreëerd in andere segmenten van de markt.

1-6. Landschappelijke inpassing
Briefschrijver stelt dat de landschappelijke inpassing onduidelijk en juridisch onvoldoende is uitgewerkt. Het artikel 6.96 dat dit moet regelen verwijst naar het verkeerde perceel (Rijksweg 288 Gaanderen). Ook is niet duidelijk wie het openbare groen gaat beheren, gemeente of bewoners. Dit is ook relevant in verband met de spuitzoneringsproblematiek. Briefschrijver merkt op dat het inpassingsplan slechts een vrijblijvend voorstel is zonder bindende status. Omdat er bovendien meerdere verschillende versies circuleren, ontstaat rechtsonzekerheid en is niet gewaarborgd dat het landschap daadwerkelijk goed wordt beschermd.

Antwoord gemeente:
Het klopt dat er een verkeerde verwijzing in het Omgevingsplan terecht is gekomen. Deze wordt hersteld, zodat verwezen wordt naar het juiste document. Dat er verschillende versies in omloop zijn van het landschappelijk inpassingsplan kan niet worden beaamd. De juiste versie waar het plan op is gebaseerd maakt onderdeel uit van dit besluit.
Het openbaar groen wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente. Buha is vervolgens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het groen voor de gemeente Doetinchem. Met een gebodsbepaling in het Omgevingsplan wordt geborgd dat het landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

1-7. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Briefschrijver stelt dat de gemeente ten onrechte aanneemt dat de nieuwe woningen "buiten de bebouwde kom" liggen, terwijl de toevoeging van woningen het gebied juist tot bebouwde kom maakt. Daardoor gelden strengere geurnormen en kunnen omliggende veehouderijen in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Volgens briefschrijver is dit volledig miskend. De gevolgen op het woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners is onvoldoende onderzocht. Ook de hoge geluidbelasting (een hogere waardenbesluit is nodig) speelt daarbij een rol.

Antwoord gemeente:
Met het toevoegen van vijf woningen is er sprake van een geringe verdichting van de bebouwing. In het gebied blijft sprake van verspreid liggende bebouwing en daarmee houdt het gebied een open karakter. Met het ontwerp van de nieuwe woningen, de erfopzet en de landschappelijke inpassing is hier rekening mee gehouden. De woningdichtheid en daarmee de hoeveelheid mensen die er verblijft per oppervlakte blijft laag. Daarbij komen er door de toevoeging van de vijf woningen geen stedelijke voorzieningen bij. En is uitbreiding van de infrastructuur, anders dan ontsluitingen naar de nieuwe woningen, ook niet aan de orde. Hierdoor kunnen zowel de bestaande woningen aan de Oud Kilderseweg 47, Kilderseweg 39 en de Stroombroekweg 2 als ook de nieuwe woningen gezien worden als gelegen buiten de

bebouwde kom met een wettelijke geurnorm van 14 ouE/m^3. Aan deze norm wordt voldaan, waardoor het omliggende bedrijf niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

Voor wat betreft het aspect 'geluid' wordt verwezen naar het 'Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer Gemeente Doetinchem', d.d. 28 januari 2025 van SAB. Daaruit blijkt dat de standaardwaarde voor geluid uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) overschreden wordt. Als gevolg hiervan is het gezamenlijke geluid op de gevels van woningen vastgelegd in het omgevingsplan. Het gezamenlijke geluid is de basis voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering om zo te voldoen aan de binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiermee is de geluidkwaliteit binnen de woning goed.
Voor de beoordeling van de mate van hinder door geluid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het gecumuleerde geluid van de wegen beoordeeld. Het gecumuleerde geluid is ter plaatse van de geprojecteerde woningen 52 tot 57 dB. Het akoestische klimaat en daarmee het woon- en leefklimaat bij het bouwplan is overwegend te kwalificeren als redelijk tot matig. Hieruit kan geconcludeerd worden dat samen met het feit dat de geluidkwaliteit binnen de woningen goed is, het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen ook vanuit akoestisch oogpunt als goed kan worden gekwalificeerd.

1-8. Verkeersontsluiting
Briefschrijver stelt dat de motivering ten onrechte zegt dat het extra verkeer probleemloos via de Kilderseweg kan worden afgehandeld, terwijl directe ontsluiting daar niet is toegestaan en bovendien geen enkel onderzoek is gedaan naar de verkeersveiligheid op deze drukke weg.

Antwoord gemeente:
De berekening voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen als het aantal parkeerplaatsen zijn gebaseerd op cijfers zoals het CROW (publicatie: 381, Parkeren en parkeerkencijfers 2024 (verschijningsvorm 22-07-2024, ISBN: 978 90 6628 714 3)) deze aandraagt. Deze cijfers zijn ook opgenomen in het (parkeer)beleid van de gemeente Doetinchem.

De Kilderseweg is een gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een snelheidsregime van 50 km/uur. Op de Kilderseweg (model 2030H Mvt/Etm Doetinchem) rijden 5600 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). De kleine toename (42 mvt/etm) door het toevoegen van de 5 woningen is geen probleem en kan de Kilderseweg aan. Met deze relatief lage verkeersintensiteiten (er rijden hier in de avondspits (model 2030H MvtAs Doetinchem) max 550 voertuigen. Hierdoor zijn er voldoende hiaten en zal de wachttijd voor oprijden voldoende zijn.
Doordat het fietspad op afstand ligt van de hoofdrijbaan, kan het gemotoriseerde verkeer zich hier opstellen en wachten alvorens ze de hoofdrijbaan oprijden en vice versa.

1-9. Soortenbescherming
Briefschrijver geeft aan dat de uitgevoerde quickscan laat zien dat het gebied mogelijk belangrijk leefgebied is voor kerkuilen en mogelijk ook voor steenuilen, maar volgens briefschrijver is het vervolgonderzoek te beperkt om dat goed te beoordelen. Briefschrijver vindt de conclusies van SAB tegenstrijdig en onvoldoende onderbouwd, en stelt dat de wettelijke bescherming van deze soorten het plan in de weg kan staan.

Antwoord gemeente:
De kerkuil heeft een vrij groot foerageergebied, wat betekent dat de soort vrij mobiel is en makkelijk ergens anders gaat foerageren. In de omschrijving van de quick scan Natuur (d.d. 16 januari 2025 uitgevoerd door SAB) is bij de aanwezigheid van de kerkuil opgenomen dat het terrein geschikt is als foerageergebied en daarom ook essentieel kan zijn. In de effectbeoordeling is gekeken of er voldoende alternatieven zijn, en dat is hier zeker het geval. Daarom is het foerageergebied als niet essentieel aangemerkt (al staat er de term functioneel leefgebied). Hiermee kunnen de effecten van de werkzaamheden op de kerkuil weggeschreven worden.

Het nader onderzoek naar de steenuil (d.d. 28 mei 2025) is volgens geldige onderzoeksprotocollen uitgevoerd en daarmee is een reëel beeld verkregen om de aan- of in dit

geval de afwezigheid aan te tonen van de steenuil. Omdat de soort niet in het besluitgebied is aangetroffen of in de directe omgeving kan uitgesloten worden dat steenuilen het gebied gebruiken als essentieel foerageergebied. Het dichtstbijzijnde territorium is op een dusdanige afstand aangetroffen dat er hier rondom voldoende foerageergebied en voedsel is te vinden.

1.10 Reclamebord
Briefschrijver stelt dat het geplaatste reclamebord voor de woningbouw niet is toegestaan: het veroorzaakt hinder, past niet binnen de APV-regels voor handelsreclame en is bovendien in strijd met het omgevingsplan, omdat op deze agrarische grond geen reclamebouwwerken mogen worden gebouwd. Er is geen omgevingsvergunning verleend, waardoor het bord illegaal is geplaatst.

Antwoord gemeente:
In de APV zijn voorschriften opgenomen voor reclameborden. Het betreft hier een bouwbord en dat wordt gezien als een bijbehorend bouwwerk. Dit moet in overeenstemming met de regels in het geldende omgevingsplan zijn. Het bouwbord wordt niet ten dienste van de geldende functie gebouwd en is daarom in strijd met het omgevingsplan. Ten aanzien hiervan zou een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan moeten worden. Dit is echter niet gedaan. Initiatiefnemer zou dit alsnog moeten aanvragen of het bouwbord op korte termijn moeten verwijderen.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
- De motivering behorende bij deze ontwikkeling is aangevuld met een onderbouwing over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van de nieuwe woningen.
- In artikel 6.97 is de zinsnede ‘voor het perceel Rijksweg 288’ vervangen door de zinssnede ‘voor het perceel Kilderseweg naast 39’

Zienswijze 2

De heer R. Tomesen vraagt zich af of de kenbaar gemaakte aspecten in het voortraject (bij brief van 1 oktober 2024 waarop per brief van 16 december 2024 een reactie is ontvangen) voldoende zijn meegenomen en afgewogen in het ontwerp wijzigingsbesluit. Het gaat om de volgende aspecten:

a. Geurbelasting.
b. Goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.
c. *Omliggende bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd*.

2-1. Aspect geurbelasting
Briefschrijver stelt dat de 5 nieuwe woningen op de beoogde locatie direct een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van het pluimveebedrijf aan de Kilderseweg 41 te Doetinchem, omdat de nieuw te bouwen woningen aan de westkant van de Kilderseweg moeten worden gezien als woningen in de bebouwde kom van Doetinchem en daarvoor geldt de wettelijke geurnorm van 3 ouE/m^3. Hierdoor kan volgens briefschrijver geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Verder wordt gesteld dat geur afkomstig van de beide aanwezige (vergunde) mestloodsen (drogen + opslag vaste pluimveemest) niet meegenomen/beoordeeld zijn

Antwoord gemeente:
Dit aspect wordt onderbouwd in de reactie op punt 7 van zienswijze 1. Met het toevoegen van vijf woningen is er sprake van een geringe verdichting van de bebouwing. In het gebied blijft sprake van verspreid liggende bebouwing en daarmee houdt het gebied een open karakter. Met het ontwerp van de nieuwe woningen, de erfopzet en de landschappelijke inpassing is hiermee rekening gehouden. De woningdichtheid en daarmee de hoeveelheid mensen die er verblijft per oppervlakte blijft laag. Daarbij komen er door de toevoeging van de vijf woningen

geen stedelijke voorzieningen bij. En is uitbreiding van de infrastructuur, anders dan ontsluitingen naar de nieuwe woningen, ook niet aan de orde.
Hierdoor kunnen zowel de bestaande woningen aan de Oud Kilderseweg 47, Kilderseweg 39 en de Stroombroekweg 2 als ook de nieuwe woningen gezien worden als gelegen buiten de bebouwde kom met een wettelijke geurnorm van 14 ouE/m^3. Aan deze norm wordt voldaan, waardoor het bedrijf niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

Het geuronderzoek d.d. 7 maart 2025 van SAB laat ook zien dat de mestloodsen (opslag en drogen) C en G meegenomen zijn in de berekeningen met geuremissie, zoals vermeld in de verleende vergunning voor de veehouderij aan de Kilderseweg 41 (d.d. 31 maart 2009 en de melding uit 2018). In de berekening van de planologische rechten zijn alle vergunde geuremissies van de stallen en de mestloodsen bij elkaar opgeteld en als één emissiepunt doorgerekend.

2-2. Aspect goed woon- en leefklimaat
Briefschrijver stelt dat in de beoogde ontwikkeling voor de 5 nieuwe woningen het aspect luchtkwaliteit/ fijn stof (individueel en cumulatief) ten onrechte niet is onderzocht en beoordeeld. Gelet op de situering van de pluimveehouderij (en snelweg A18) vreest briefschrijver dat niet aan de geldende normstelling kan worden voldaan.

Antwoord gemeente:
Dit aspect is onderbouwd in de motivering van het plan. Aangetoond is dat er ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit.

De wettelijke norm voor fijn stof (jaargemiddeld) is 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ en 40 µg/m^3 voor PM_{10}. Daarnaast geldt dat maximaal 35 keer per jaar de 24-uurs gemiddelde waarde van 50 µg/m^3 voor PM_{10} overschreden mag worden.
Uiterlijk in 2030 gaan er strengere normen gelden voor fijn stof, namelijk jaargemiddeld een waarde van 10 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ en 20 µg/m^3 voor PM_{10}.

Uit de meest recente gegevens van de Atlas Leefomgeving en het CIMLK blijkt, dat de luchtkwaliteit als gevolg van onder meer verkeer, veestallen en industrie in het plangebied jaargemiddeld ca. 8 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ en ca. 16 µg/m^3 voor PM_{10} is.
Uit de monitoringsgegevens van het jaar 2025 uit het CIMLK blijkt verder dat in de nabije omgeving van het plangebied 6 tot 6,5 keer per jaar de 24-uurs gemiddelde waarde voor PM_{10} overschreden wordt als gevolg verkeer en van de pluimveehouderij aan de Kilderseweg 41.

2-3. Aspect gezondheid
Briefschrijver stelt dat met de mogelijke gezondheidsrisico's afkomstig van de pluimveehouderij van de heer Tomesen ter plaatse van de planlocatie voor de 5 woningen onvoldoende rekening is gehouden. De mogelijke (nadelige) gevolgen voor de gezondheid zijn onvoldoende onderzocht. Hierbij wordt verwezen naar het advies van de Gezondheidsraad (2025) over wonen in de nabijheid van geitenhouderijen. Briefschrijver geeft aan dat de GGD ten aanzien van dit woningbouwplan om advies had moeten worden gevraagd.

Antwoord gemeente:
De Gezondheidsraad heeft geen advies uitgebracht om maatregelen te nemen om de gezondheid van omwonenden van pluimveehouderijen te beschermen. Hiermee kan er geen parallel getrokken worden met het advies van de Gezondheidsraad over gezondheidsrisico's door geitenhouderijen. Aangezien mogelijke gezondheidsrisico's door pluimveehouderijen niet wetenschappelijk aangetoond is, is dit aspect geen punt om ruimtelijk mee af te wegen.

2-4. Aspect spuitzone
Briefschrijver geeft aan dat op grond van de geldende wet- en regelgeving inclusief jurisprudentie van de Raad van State ten opzichte van percelen landbouwgrond een beschermingszone (spuitzone) van minimaal 50 m in acht dienen te worden genomen. Briefschrijver stelt dat ten onrechte ten aanzien van dit aspect geen beoordeling is opgenomen in de motivering van dit plan.

Antwoord gemeente:
De motivering behorende bij deze ontwikkeling is aangevuld met een onderbouwing over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van de nieuwe woningen. Vanuit het oogpunt van gezondheidsrisico's is een zorgvuldige afweging gemaakt over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De conclusie is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gezondheid of van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.
Als er geen gebruiksregels worden opgenomen in het omgevingsplan over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische percelen in de omgeving van de nieuwe woningen is er ook geen sprake van een beperking van gebruiksmogelijkheden of waardedaling van omliggende agrarische percelen.
Zie voor een nadere toelichting de motivering behorende bij dit plan.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van deze zienswijze:
De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
- De motivering behorende bij deze ontwikkeling is aangevuld met een onderbouwing over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van de nieuwe woningen.

Zienswijze 3

3-1. Briefschrijver vraagt zich af waarom het geplande wandelpad niet doorgetrokken wordt tot de Oud Kilderseweg?

Antwoord gemeente:
Het wandelpad wordt gerealiseerd op de gronden die betrekking hebben op de ontwikkeling. Doortrekking naar de Oud Kilderseweg is op dit moment niet mogelijk vanwege andere eigendomsverhoudingen. Het ontwerp van de woningen en inrichting van de openbare ruimte hebben zich enkel gericht op de te ontwikkelen gronden die in eigendom zijn van de ontwikkelaar.

3-2. Briefschrijver vraagt wie straks het wandelpad onderhoud en of voldoende veiligheid is geborgd voor wandelaars i.v.m. de geplande bomen?

Antwoord gemeente:
Na realisatie wordt het openbaar groen en daarmee ook het wandelpad overgedragen aan de gemeente en komt het beheer te liggen bij Buha. Buha is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar groen binnen de gemeente Doetinchem. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de begaanbaarheid van wandelpaden en veiligheid van wandelaars.

3-3. Briefschrijver vraagt of er een definitieve inrichtingstekening beschikbaar is van het openbaar groen?

Antwoord gemeente:
Er is een definitieve inrichtingstekening en een uitgewerkt beplantingsplan beschikbaar en deze is opvraagbaar bij de initiatiefnemer.

3-4. Briefschrijver vraagt waarom het gebied ten westen van de Kilderseweg voor de Hinderwet wordt gezien als gebied buiten de bebouwde kom?

Antwoord gemeente:
De Hinderwet bestaat niet meer. Deze wet is jaren geleden overgegaan in de Wet milieubeheer. Vervolgens is een specialistisch wet voor het aspect geur in werking getreden, namelijk de Wet geurhinder en veehouderijen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn deze wetten hierin opgegaan.

Met het toevoegen van vijf woningen is er sprake van een geringe verdichting van de bebouwing. In het gebied blijft sprake van verspreid liggende bebouwing en daarmee houdt het gebied een open karakter. Met het ontwerp van de nieuwe woningen, de erfopzet en de landschappelijke inpassing is hiermee rekening gehouden. De woningdichtheid en daarmee de hoeveelheid mensen die er verblijft per oppervlakte blijft laag. Daarbij komen er door de toevoeging van de vijf woningen geen stedelijke voorzieningen bij. En is uitbreiding van de infrastructuur, anders dan ontsluitingen naar de nieuwe woningen, ook niet aan de orde. Hierdoor kunnen de nieuwe woningen gezien worden als gelegen buiten de bebouwde kom met een wettelijke geurnorm van 14 ouE/m^3. Aan deze norm wordt voldaan, waardoor het bedrijf niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

3-5. Briefschrijver vraagt van wie straks de toegangsweg naar de huizen is?

Antwoord gemeente:
Het deel van de toegangsweg dat in het openbaar gebied ligt zal worden overgedragen aan de gemeente.

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

Planonderdeel Heijendaalseweg 3, Wehl

Zienswijze 1

1-1. Briefschrijver stelt dat er geen sprake kan zijn van een doorstart, omdat de Natuurvergunning door de Provincie is ingetrokken. Daarbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Rechtbank Gelderland d.d. 27 oktober 2025. Een doorstart maakt geen onderdeel uit van de intrekking. Op deze basis is de deelname aan de LBV+ regeling toegekend. Nu blijkt dat er toch een doorstart komt van een varkensbedrijf naar agrarisch/hoveniersbedrijf. Hiertegen maakt briefschrijver bezwaar omdat er volgens de uitspraak van 27 oktober 2025 van Rechtbank Gelderland geen stikstofuitstoot meer zou mogen plaatsvinden op deze locatie. Er zou in ieder geval een omgevingsvergunning/natuurvergunning nodig zijn, als er al sprake zou zijn van een nieuwe situatie, maar zoals omschreven wordt in het plan betreft het hier een wijziging van de planlocatie.

Antwoord gemeente
Op basis van de LBV+ regeling is de voorwaarde dat geregeld wordt dat er geen landbouwhuisdieren meer mogen worden gehouden op het perceel. Daarom is er voor dit perceel een regel in het omgevingsplan opgenomen dat landbouwhuisdieren verboden zijn. Een akkerbouwbedrijf is niet uitgesloten op basis van de regeling, mits het houden van landbouwhuisdieren planologisch is uitgesloten. Daarnaast was een akkerbouwbedrijf ook al mogelijk op basis van het geldende omgevingsplan. Het omgevingsplan wijzigt op dit punt dus niet. Het akkerbouwbedrijf is nog steeds toegestaan.

De omgevingsplanwijziging betreft dus geen voortzetting of doorstart van de voormalige varkenshouderij, maar een wijziging waarbij het houden van landbouwhuisdieren planologisch wordt uitgesloten. Dat sprake is van een wijziging van het omgevingsplan betekent niet automatisch dat ook sprake is van een nieuwe vergunningplichtige situatie.

Daarnaast wil de initiatiefnemer graag nevenactiviteiten uitvoeren, namelijk fouragehandel en hoveniersactiviteiten. Initiatiefnemer wil deze nevenactiviteiten graag uitvoeren tot maximaal 500 m^2. In het planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2021, is een regeling opgenomen om nevenactiviteiten tot 750 m^2 toe te staan. Het plan van initiatiefnemer voor nevenactiviteiten tot 500 m^2 kan hieraan voldoen. De regels voor het uitoefenen van een nevenactiviteit uit planologisch kader zijn overgenomen in het omgevingsplan. De initiatiefnemer kan hiervoor te zijner tijd een omgevingsvergunning kan aanvragen.

Voor het beoogde akkerbouwbedrijf met fouragehandel en hoveniersactiviteiten is een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit de Aerius-berekening blijkt dat in de nieuwe bedrijfssituatie geen sprake is van stikstofdepositie met significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen nieuwe natuurvergunning nodig.

Briefschrijver verwijzen in hun zienswijze naar een uitspraak van de Rechtbank. Hierin wordt door de rechtbank enkel aangeven dat het intrekkingsbesluit geen toestemming geeft voor een doorstart of andere nieuwe activiteiten. Dat is ook waar, dat regelt namelijk het intrekkingsbesluit niet. De activiteiten worden geregeld in het omgevingsplan en voldoen aan de voorwaarden van de LVB + regeling.

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