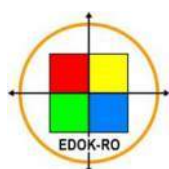


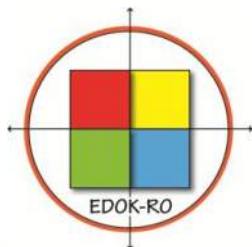
GEMEENTE DOETINCHEM



Wijziging omgevingsplan Doetinchem, Kempsestraat 1-3 Wehl

September 2025





EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81

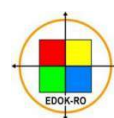
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

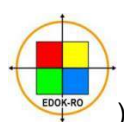
💻 www.edok-ro.nl

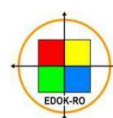
Documenttitel	Wijziging omgevingsplan Doetinchem, Kempsestraat 1-3 Wehl
Datum	30-09-2025
Gemeente	Doetinchem
Webadres gemeente	www.doetinchem.nl
Projectnummer	2025-FR-01
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter



Inhoudsopgave

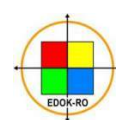
Motivering	5	
Hoofdstuk 1 Inleiding	7	
1.1 Aanleiding en doel	7	
1.2 Plangebied	7	
1.3 Leeswijzer	9	
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie	11	
2.1 Historie	11	
2.2 Huidige inrichting plangebied	12	
2.3 Landschap	15	
2.4 Huidig planologisch regime	16	
Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling	18	
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	18	
3.2 Medewerking opheffen strijdigheid	20	
3.3 Conclusie	21	
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	22	
4.1 Verkenningfase	22	
4.2 Participatie omgeving	22	
Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving	24	
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels	24	
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	26	
5.3 Regionaal beleid	31	
5.4 Beleid waterschap	33	
5.5 Gemeentelijk beleid	34	
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	48	
6.1 Geluid	48	
6.2 Luchtkwaliteit	49	
6.3 Geur	51	
6.4 Bodemkwaliteit	51	
6.5 Waterhuishouding	54	
6.6 Mobiliteit en parkeren	57	
6.7 Omgevingsveiligheid	59	
6.8 Natuur	61	
6.9 Cultureel erfgoed	64	
6.10 Duurzaamheid	65	
6.11 M.e.r.-beoordeling	68	
6.12 Milieubelastende activiteiten	70	
6.13 Gezondheid	71	
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	74	
7.1 Economische uitvoerbaarheid	74	
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74	
Bijlagen	75	
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2 Woning Kempsestraat 1		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3 Bodemonderzoek		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 5 Vleermuis onderzoek		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 7 Watertoets		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.





Motivering





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel aan de Kempsestraat 1-3 in Wehl is een plan ontwikkeld. De eigenaren van het terrein aan de Kempsestraat 1-3 in Wehl willen de agrarische activiteiten beëindigen. De stallen op dit erf worden grotendeels gesloopt. In ruil voor de te slopen stallen, wil de initiatiefnemer op het erf vier extra woningen toevoegen. Samen met de bestaande twee woningen die behouden blijven, zal het aantal woningen op het erf in de toekomstige situatie in totaal zes woningen bedragen.

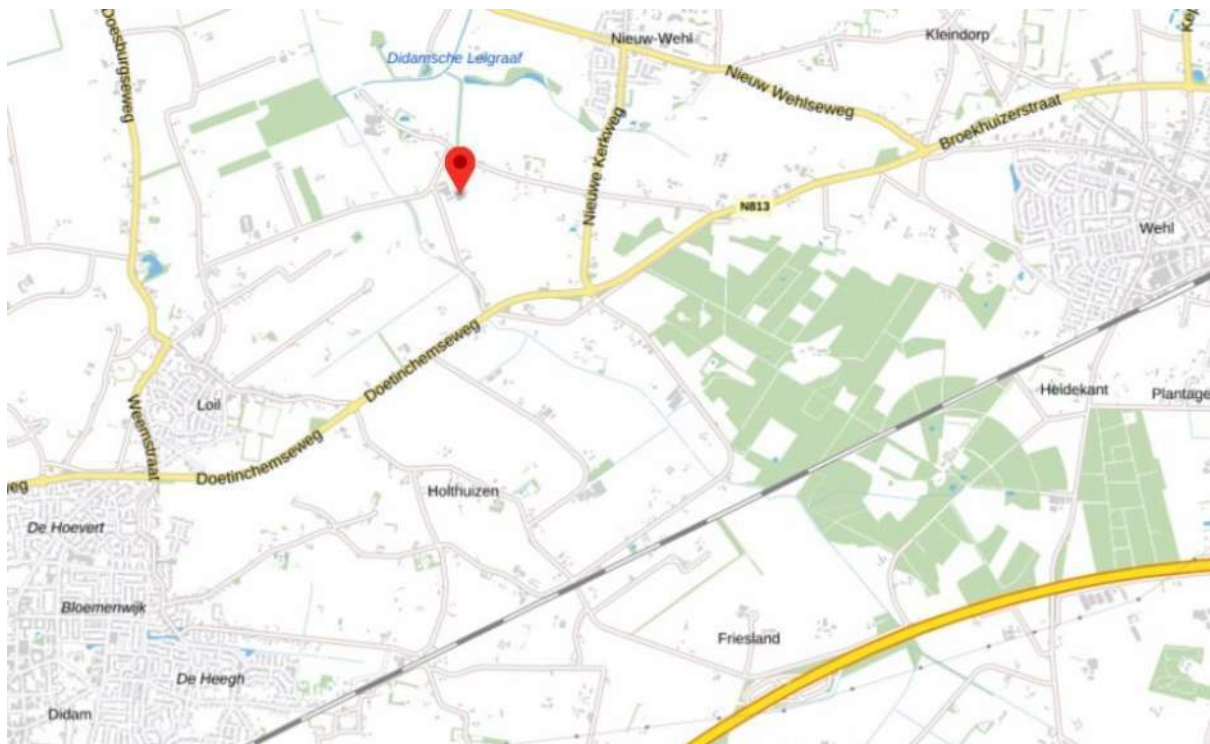
Momenteel is het voorgenomen plan van de initiatiefnemer in strijd met het geldende omgevingsplan van de gemeente Doetinchem, omdat de beëindiging van het agrarische bedrijf en de functiewijziging naar wonen binnen de huidige planologische mogelijkheden niet is toegestaan. De gemeente Doetinchem is bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, indien het geldende omgevingsplan wordt gewijzigd.

Wanneer sprake is van een wijziging van het omgevingsplan, dan moet worden aangetoond dat deze wijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Plangebied

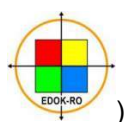
Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem, ten zuidwesten van de kern Nieuw - Wehl. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied

In figuur 1.2 wordt de ligging en de nabijgelegen straten weergegeven.





Figuur 1.2: Luchtfoto directe omgeving

Begrenzing

Het plangebied wordt aan de noordzijde en westzijde begrensd door de Kempsestraat en aan de oostzijde en zuidzijde door agrarische gronden. In figuur 1.3 wordt de indicatieve begrenzing van het plangebied weergegeven door middel van een luchtfoto en rode lijnen.



Figuur 1.3: begrenzing plangebied

Kadastraal

Kadastrale gemeente : Wehl

Sectie : M

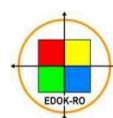
Nummer : 231



Figuur 1.4: Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele-landschappelijke situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke manier participatie heeft plaatsgevonden en in hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Historie

Op de historische kaart van 1850 lijkt het erop dat er rond deze tijd nog geen bebouwing aanwezig was in het plangebied. In de omgeving is echter wel bebouwing zichtbaar, te herkennen aan zwarte punten die zich voornamelijk langs de wegen bevinden. Het plangebied bestond destijds uit gras- en bouwland op de drogere delen, terwijl de nattere delen, vooral aan de oost- en zuidzijde, uit bos en woeste gronden bestonden.

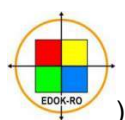
Op de ingekleurde kaart van 1900 zijn de cultuurgronden duidelijk te herkennen aan de lichte kleuren. Het aanwezige bos is groen weergegeven op de kaart.

Rond 1930 is de eerste bebouwing in het plangebied zichtbaar, aangeduid met een rode stip. Het bos aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is in deze periode ontgonnen en omgezet in landbouwgrond. De hogere zandkopjes zijn op de kaart te herkennen aan de taludlijnen.

Op de kaart van 1970 is te zien dat de bebouwing in het plangebied is toegenomen. Rond deze tijd is voor de oorspronkelijke boerderij een nieuw woonhuis gebouwd, dat nog steeds verbonden is met het originele voorhuis. Dit voorhuis is tegenwoordig herkenbaar als een schuur of bijgebouw.

Rond het jaar 2000 bereikte het bedrijf bijna zijn maximale omvang. Tussen 1970 en 2000 werd een extra bedrijfswoning gebouwd en kwamen er meerdere agrarische schuren bij. In deze periode waren er ook veel houtsingels aanwezig rondom de bebouwing.

Tussen 2000 en 2023 zijn de houtsingels rondom de bebouwing gerooid; alleen enkele bomen zijn blijven staan. De ruimtes tussen de bestaande schuren zijn in deze periode verder volgebouwd.



Figuur 2.1: Uitsnede topokaarten

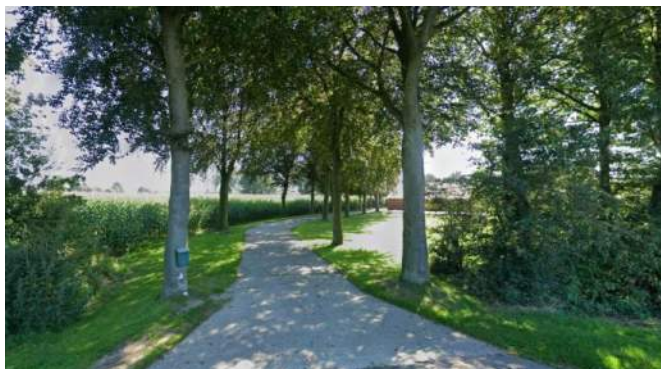
2.2 Huidige inrichting plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit het erf, enkele graslandjes en beplantingen. De toegangsweg en het erf zijn grotendeels verhard. Verder bevinden zich op het perceel twee woonhuizen met bijbehorende bouwwerken, een mestopslag en vijf schuren. Dit is in figuur 2.2 weergegeven.



Figuur 2.2: Huidige situatie

De woningen worden ontsloten via de Kempsestraat aan de noordzijde (zie figuur 2.3) en het bedrijf wordt ontsloten op de Kempsestraat aan de oostzijde (zie figuur 2.4). Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



Figuur 2.3: Ontsluiting van de twee woningen





Figuur 2.4: Ontsluiting van de bedrijfsbebouwing

Landschapstype

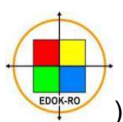
De landschapstypekaart van de provincie Gelderland geeft aan dat het noordelijke deel van het plangebied zich bevindt in het broekige kampenontginningslandschap, dat op de kaart in het rood is aangegeven. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt in het jonge ontginningslandschap, in een nat-droog zandgebied, en is op de kaart in het geel weergegeven.



Figuur 2.5: Landschapstype (bron: www.gelderland.nl/kaarten-en-cijfers)

Bodemtype

De bodem in het plangebied bestaat grotendeels uit een Vlakvaaggrond (Zn23) met lemig fijn zand. Op de kaart is dit aangegeven met een lichtgele kleur. De bebouwing in het plangebied staat voornamelijk op een Vorstvaaggrond (Zb23) met eveneens lemig fijn zand, die op de kaart in het geel is weergegeven. Vaaggronden zijn kalkloze zandgronden zonder minerale eerdlaag.





Figuur 2.6: Landschapstype (bron: www.bodemdata.nl)

Grondwatertrap

De gemiddelde hoogste grondwaterstand aan de oostzijde van het plangebied (het natste deel van het plangebied) ligt op gemiddeld 52 cm onder het maaiveld.

De gemiddelde laagste grondwaterstand bevindt zich op deze locatie op gemiddeld 151 cm onder het maaiveld.

De bodemkaart deelt de Vlakvaaggronden in bij grondwatertrap 3 en de Vorstvaaggronden bij grondwatertrap 7.



Figuur 2.7: Grondwatertrap (bron: www.bodemdata.nl)

GNN GO

Op de kaart is de Groene Ontwikkelingszone van de provincie Gelderland in het groen weergegeven. In de directe nabijheid is geen gebied aangewezen als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Het nieuw te ontwikkelen erf ligt buiten de Groene Ontwikkelingszone.



Figuur 2.8: GNN/GO (bron: www.arcgis.com/apps/mapviewer.nl)

2.3 Landschap

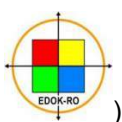
De initiatiefnemers hebben door Staring Advies, een adviesbureau voor natuur en landschap, een erf- en landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen. Dit plan is opgenomen als Bijlage 1 bij de voorliggende motivering. In het erf- en landschappelijk inrichtingsplan is o.a. een landschapsanalyse gemaakt van de huidige situatie.

Aanwezige kwaliteiten

Buiten het plangebied ligt een houtsingel die eigendom is van Staatsbosbeheer (1). Binnen het plangebied bevinden de landschappelijke kwaliteiten zich voornamelijk rondom de randen van de bebouwing: Een bomenrij die richting het erf leidt (2). Enkele oude zomereiken die in het bouwland staan (3). Een inheemse haag rondom de voortuin (4). Een haag rondom de tweede woning (5). Een rij bestaande uit voornamelijk zomereiken (6).

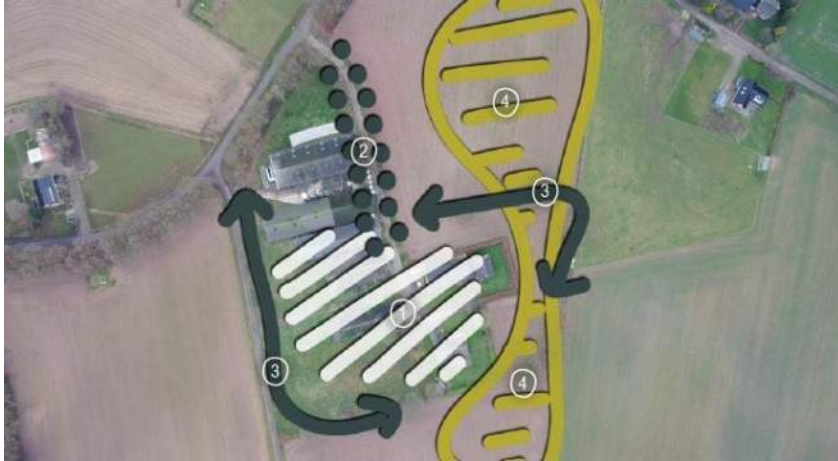


Figuur 2.9: Aanwezige kwaliteiten



Potentiële kwaliteiten

De nieuw te plaatsen bebouwing wordt gesitueerd binnen dit zoekgebied (1), om de compactheid van het erf te waarborgen. De bestaande bomenrij richting het erf kan worden versterkt wanneer de schuren worden gesloopt (2). Meer kwaliteit kan worden toegevoegd aan de bestaande groenstructuren (3). De lage, natte delen in het plangebied zijn geschikt voor de aanleg van een amfibieënpool (4).

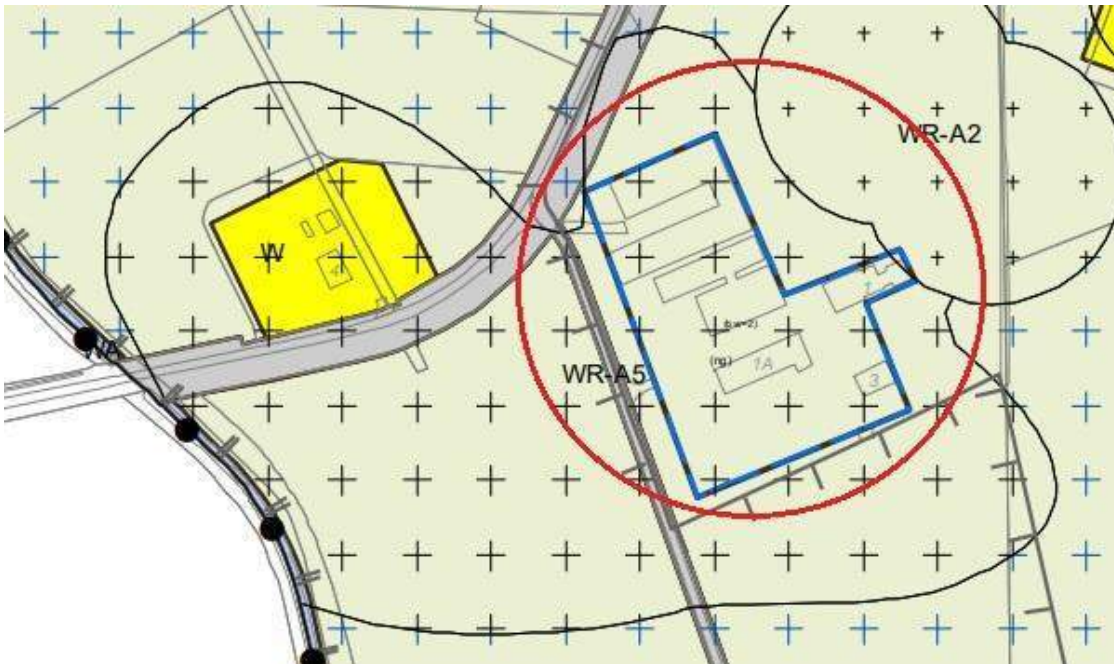


Figuur 2.10: Potentiële kwaliteiten

2.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied ligt binnen het toepassingsbereik van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem, tijdelijk onderdeel 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Ook gelden er andere tijdelijke onderdelen, maar voor de planologische mogelijkheden is voornoemd tijdelijk onderdeel het meest relevant, waarop in onderstaande alinea's nader wordt ingegaan.

In figuur 2.11 is de geldende plankaart van het tijdelijke onderdeel 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' weergegeven. Het plangebied is daarop indicatief aangegeven door middel van een rode cirkel.



Figuur 2.11: Uitsnede huidig planologisch regime

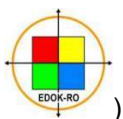
Binnen het plangebied geldt in hoofdzaak de functie 'Agrarisch'. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Aan het plangebied is de aanduiding 'ng' toegekend, waardoor ook niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan, zoals een varkenshouderij.

Verder is binnen de functie 'Agrarisch' een bouwblok aanwezig, waarbinnen gebouwd mag worden ten dienste van de agrarische functie.

Tot slot is op het plangebied een dubbelfunctie van toepassing, te weten 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6'. Hierdoor zijn de gronden binnen het plangebied, naast het agrarische gebruik, tevens geschikt voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Strijdigheid met geldend omgevingsplan

Momenteel is het voorgenomen plan in strijd met het geldende omgevingsplan, tijdelijk onderdeel 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Dit omdat de beëindiging van het agrarische bedrijf en de functiewijziging naar wonen met daarbij behorende bouwmogelijkheden binnen de huidige planologische mogelijkheden niet toegestaan zijn.



Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Zoals reeds beschreven, zijn de initiatiefnemers van plan om het agrarische bedrijf te beëindigen. De bestaande 2 woningen blijven behouden en de stallen worden gesloopt. In figuur 3.1 zijn de te slopen gebouwen in kaart gebracht. De te slopen oppervlakte bedraagt afgerond 3.071 m².



Figuur 3.1: Te verwijderen bestrating en bebouwing (rode contour)

Op de plek van de te slopen schuren en te verwijderen verharding worden twee maal een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd welke geschakeld zijn door middel van de garages. Op de achtererfgrens van de nieuwe woningen mag een bijgebouw worden gerealiseerd (zie figuur 3.2). Het parkeren vindt op eigen terrein plaats, zie ook 6.6.

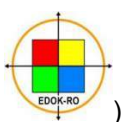


Figuur 3.2: Situering van de woningen

Figuur 3.3 geeft een overzicht van de situering van de woningen op het gehele perceel en figuur 3.4 geeft een sfeerimpressie weer. Bij de verder uitwerking wordt nog bekeken of het aantal m² aan verharding nog kan afnemen.



Figuur 3.3: Situering van de woningen op het perceel.





Figuur 3.4: Sfeerimpressie

De woningen worden gebouwd met natuurlijke materialen en kleurgebruik. Bij de vergunningsaanvraag bouwen, zal worden aangegeven welke materialen en kleuren worden toegepast. De woningen worden aan elkaar gekoppeld d.m.v. garages. De woningen krijgen een goot-nokhoogte van respectievelijk maximaal 4,5 en 10 meter. De hoogte van de tussenliggende garages is maximaal 6 meter en de goot maximaal 3 meter. De inhoud van de noordelijke twee-onder-een-kapwoning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³ en de andere twee-onder-een-kapwoning een inhoud van maximaal 375 m³.

Volgens voorwaarde 4 uit de notitie wonen landelijk gebied moet alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt worden en is er per vrijstaande woning recht op maximaal 150 m² (inclusief 50m² vergunningsvrije) bijgebouwen.

Kempsestraat 1

Ook de bebouwing die aan de bestaande bedrijfswoning is gebouwd geldt als agrarisch bijgebouw en zou dus gesloopt moeten worden. Echter mag volgens het beleid van de gemeente, de woning worden vergroot tot maximaal 750 m³. Doordat de woning inpandig wordt vergroot tot 715 m³, wordt het agrarisch bijgebouw verkleind tot 130 m² en voldoet daarmee aan de voorwaarde van maximaal 150 m². Voor de vergroting van de woning zal na het onherroepelijke omgevingsplan een vergunning worden aangevraagd zodat de juiste afbakening tussen woning en bijgebouw met een vergunning wordt geregeld. Dit wordt weergegeven in Bijlage 2.

Kempsestraat 3

De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m³. Een bijgebouw is in de bestaande situatie niet aanwezig. De toekomstige bewoners kunnen een bijgebouw realiseren, mits deze voldoet aan de maximum afmetingen.

3.2 Medewerking opheffen strijdigheid

De initiatiefnemers hebben een vooroverleg aangevraagd bij de gemeente Doetinchem, waarin medewerking is gevraagd voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente Doetinchem heeft aangegeven dat er onder bepaalde voorwaarden medewerking verkregen kan worden tot de voorgenomen ontwikkeling. Deze voorwaarden zijn als volgt:

- Het plan moet voldoen aan de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'.
- Alle agrarische bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van de twee bedrijfswoningen.

- Er moeten afspraken worden gemaakt met de gemeente die vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.
- De ambtelijke medewerking vervalt na 12 maanden na de datum van het principebesluit.

De gemeente Doetinchem werkt sinds 1 januari 2024 met veegplannen. Tweemaal per jaar wordt een omgevingsplanwijziging doorlopen. Om mee te kunnen doen met de het veegplan geldt dat er op 1 augustus of 10 januari een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing bij de gemeente aanwezig moet zijn.

3.3 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken en tekstuele motiveringen bij de omgevingsaspecten blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van die onderzoeken dient in de regels en/of verbeelding het volgende te worden opgenomen:

- Verplichting voor de landschappelijke inpassing van de woningen.
- Verplichting voldoende waterberging.
- (aanvullend) bodemonderzoek en verplichting bodemsanering.

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

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

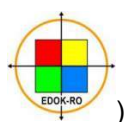
4.1 Verkenningfase

De initiatiefnemers hebben op 24 maart 2024 een vooroverleg aangevraagd bij de gemeente Doetinchem, waarin medewerking is gevraagd voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente Doetinchem heeft op 13 mei 2024 per mail aangegeven dat er onder bepaalde voorwaarden medewerking verkregen kan worden tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Participatie omgeving

De initiatiefnemers hebben op 20 februari 2025 de omwonenden uitgenodigd en gesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens dit gesprek hebben de initiatiefnemers de burens zo volledig mogelijk ingelicht en aan hen een exemplaar van het schetsplan overhandigd. Allereerst is aangegeven dat de initiatiefnemers willen stoppen met het bedrijf. De omwonenden begrepen de keuze en staan er volledig achter. Het landschappelijk inpassingsplan is getoond. De aanwezigen waren geïnteresseerd en reageerde zeer positief op het plan. Er zijn geen negatieve reacties binnengekomen en iedereen wenst de initiatiefnemers veel succes.



Hoofdstuk 5 **Beleid en regelgeving**

5.1 **Rijksbeleid en Rijksregels**

5.1.1 **Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

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

Toets

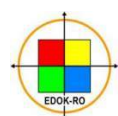
Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de toevoeging van 4 extra woningen binnen het plangebied. Zoals reeds beschreven, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het provinciale- en gemeentelijke beleid. Er wordt daarbij gemotiveerd dat het plan binnen het door de provincie en gemeente vastgesteld beleid ten aanzien van wonen past. Hierdoor past het plan ook binnen de prioriteiten van de NOVI en kan er geconcludeerd worden dat geen sprake is van een strijdigheid met het rijksbeleid.

5.1.2 **Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)**

De Omgevingswet werkt door in 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

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



4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

Toets

Het project houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. De volgende instructieregels zijn voor onderhavig project van toepassing:

- §5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 6.6)
- §5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 6.9)
- §5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (zie hoofdstuk 6)
- §5.1.5 Bkl Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragrafen 2.3, 3.1, 6.8 en 6.11)

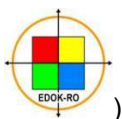
Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Daarnaast gelden de:

- instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;

Voor het plangebied zijn geen voorbeschermingsregels gesteld waar rekening mee gehouden moeten worden. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de relevante provinciaal-, en gemeentelijke beleid en de omgevingsaspecten. Als gevolg van het project worden geen rijksbelangen geschaad. Het plangebied bevindt zich op grote afstand van autowegen, buisleidingen, spoorwegen, natuurgebieden, etc. De functie wonen is geen milieubelastende activiteit voor de omgeving en wordt daarom passend geacht in de omgeving. Voor een nadere motivering hierop wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Toets

Dit plan maakt de realisatie van vier woningen mogelijk. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

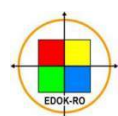
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch kr8ig Gelderland. Hiervoor zijn 7 ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie.
2. Klimaatadaptatie.
3. Circulaire economie.
4. Biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid.
6. Vestigingsklimaat.



7. Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

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

- Ruimtelijk beleid.
- Waterbeleid.
- Milieubeleid.
- Natuur- en landschapsbeleid.

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

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook 3 beleidsdocumenten vastgesteld:

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

Toets

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de toevoeging van 4 extra woningen binnen het plangebied.

De beëindiging van het agrarisch bedrijf draagt bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen, omdat een hinderveroorzakende functie met bijbehorende hindermogelijkheid verdwijnt.

Daarnaast draagt de beëindiging van het agrarisch bedrijf bij aan de verhoging van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied, aangezien er in de toekomst geen dieren meer gehouden zullen worden die kunnen leiden tot stikstof- en ammoniakemissie.

Verder zal er in de toekomstige situatie door de afname van de bebouwde oppervlakte en bestrating binnen het plangebied meer ruimte zijn voor het treffen van klimaatadaptieve maatregelen. Dit is gunstig voor de waterhuishouding, het tegengaan van hitte en voorkomen van droogte.

Tot slot zullen de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd, waardoor zonnepanelen voor het opwarmen van de woningen en de stroom voor het dagelijkse huishouden nodig zullen zijn. De eventuele overtollige stroom kan worden teruggeleverd aan de energiemaatschappij, die deze kan doorverkopen aan derden. Hiermee kan aan de energietransitie worden bijgedragen.

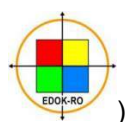
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling aan meerdere ambities (energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woon- en leefklimaat) van de provincie kan bijdragen. Vanuit de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en 1 van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden de volgende provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening).
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening).
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening).
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening).



- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening).
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening).
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Toets

Ten aanzien van voorliggend plan wordt opgemerkt dat het plangebied binnen diverse aanwijzingsgebieden ligt. In de onderstaande alinea's worden deze aanwijzingsgebieden beschreven en vindt er een toetsing plaats.

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een plan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel plan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een plan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een plan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Toetsing

Het toevoegen van vier woningen in het buitengebied van Wehl, geeft invulling aan de grote woningbehoefte. De ontwikkeling is in paragraaf 5.1.3 getoetst aan de ladder.

Artikel 2.65b Klimaatadaptatie

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

Toetsing

In het plangebied neemt het aantal m² aan verharding enorm af, wordt er extra groen aangelegd en wordt een ruime wadi (zie figuur 6.5) en een poel (zie figuur 3.2) aangelegd. Dit komt klimaatadaptatie ten goede.

Artikel 3.32m (bodemonergiesystemen, boringen en graafwerkzaamheden)

1. Het is verboden in een Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd.
2. Het is verboden in een Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied op een diepte van 30 meter of meer onder het maaiveld:

- a. boringen te verrichten, boorputten aan te leggen, in exploitatie te nemen of te hebben;
- b. grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing als wordt voldaan aan de voorschriften in bijlage Grondwaterbescherming, onderdeel F.
4. Van het voornemen tot het aanleggen of gebruiken van een bodemenergiesysteem of het verrichten van een activiteit op een diepte van 30 meter of meer onder het maaiveld als bedoeld in het derde lid doet degene die de activiteit wil ondernemen een melding.
5. Op deze melding is artikel 3.35 van toepassing.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Gelderse streek Liemers (artikel 5.40 Omgevingsverordening)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Liemers wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers.

Toets

De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het erf- en landschappelijk inrichtingsplan, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Aan artikel 5.40 uit de Omgevingsverordening provincie Gelderland wordt derhalve voldaan.

Provinciale weg (artikel 5.61 Omgevingsverordening)

Een omgevingsplan bevat geen regels die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van een provinciale weg belemmeren.

Toets

Voorliggend plan heeft alleen betrekking op gronden en bouwwerken binnen het plangebied, waar de provinciale weg geen onderdeel van is. Aan artikel 5.61 uit de Omgevingsverordening provincie Gelderland wordt derhalve voldaan.

Wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel (artikel 5.85 Omgevingsverordening)

Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- a. waterveiligheid;
- b. wateroverlast;
- c. droogte;
- d. hitte.

De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

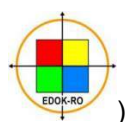
Toets

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 5.4 getoetst aan het waterbeleid van het waterschap, droogte, hitte en wateroverlast. Doordat het aantal m² aan verharding behoorlijk afneemt, er extra groen en een wadi en een poel wordt aangelegd neemt de kans op wateroverlast, droogte en hitte af.

Geacht wordt hiermee dat aan artikel 5.85 uit de Omgevingsverordening provincie Gelderland wordt voldaan.

Werkgebied van Faunabeheereenheid Gelderland (artikel 2.1 en 2.2 Omgevingsverordening)

Binnen de provincie Gelderland is er 1 faunabeheereenheid. Het werkgebied van Faunabeheereenheid Gelderland omvat het hele grondgebied van de provincie Gelderland, met uitzondering van Kroondomein Het Loo. De faunabeheereenheid heeft tot taak:



- a. het coördineren van de uitvoering van het faunabeheerplan; en
- b. het adviseren van Gedeputeerde Staten over faunabeleid.

Een faunabeheerplan wordt elke 6 jaar herzien. In aanvulling op artikel 6.2 van het Omgevingsbesluit bevat een faunabeheerplan:

- a. een beschrijving van de handelingen van het huidige en voorgaande faunabeheerplan; en
- b. de gegevens en bescheiden die op grond van de Omgevingsregeling worden verstrekt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit die nodig is voor de uitvoering van het faunabeheerplan voor de onderdelen:
- c. het beperken van de omvang van populaties van in het wild levende dieren; en
- d. het bestrijden van schadeveroorzakende dieren door grondgebruikers.

Op verzoek van de faunabeheereenheid kan de termijn waarbinnen een faunabeheerplan wordt herzien, worden verlengd met ten hoogste 1 jaar.

Toets

Voorliggend plan heeft geen invloed op het faunabeheersplan van de faunabeheereenheid. Daarnaast is in het kader van het plan een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waaruit blijkt dat voorliggend plan geen nadelig effect heeft op beschermde flora- en fauna. Zie hiervoor paragraaf 6.8. Op basis van het vorenstaande wordt geacht dat aan artikel 2.1 en 2.2 uit de Omgevingsverordening provincie Gelderland voldaan wordt.

5.2.3 Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties.

Om de gestelde Gelderse woningbouwambitie te kunnen realiseren, riep de provincie het Kabinet op om steun te geven (=randvoorwaarden). Het gaat dan om:

1. Onrendabele toppen: De grote hoeveelheid eisen aan woningbouwprojecten kan er toe leiden dat ze meer geld kosten dan ze opleveren. Om de woningen betaalbaar te houden is een financiële bijdrage nodig.
2. Bereikbaarheid: Er zijn extra investeringen (en dus financiële ondersteuning) nodig in diverse mobiliteitsnetwerken (weg, ov, fiets etc.) zodat werkgelegenheid en voorzieningen bereikbaar blijven.
3. Ambtelijke capaciteit: Er is structureel geld nodig voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten om onder andere plannen te maken, te toetsen en te begeleiden.
4. Stikstof: Er is voldoende stikstofruimte nodig om voldoende (betaalbare) woningen te kunnen realiseren.

De provincie Gelderland zet in op het realiseren van minimaal 3.000 flexwoningen tot medio 2025.

5.2.4 Actieplan Wonen 2020-2025

De provincie Gelderland heeft haar woonbeleid vastgelegd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Met name bij energievragende grondstofproducten is er onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. We zien op dit moment al dat grote veiligheidsmarges worden afgegeven bij prijzen tussen ontwikkelaars en aannemers, mede ten gevolge van grondstof schaarste. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met het Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in het actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller).
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar).
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. De provincie heeft 14 maatregelen en acties ontwikkeld om deze versnelling haalbaar te maken. Daarvoor is 30 miljoen euro beschikbaar gesteld.

5.2.5 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland past.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

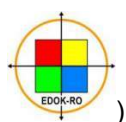


Figuur 5.1: Visiekaart Achterhoek

De Visiekaart Achterhoek geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap

De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijke identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar



om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staan hier ook verder beschreven.

Functieverandering van VAB of andere vrijgekomen/ vrijkomende complexen naar woon-, werk- of recreatiefuncties kan worden toegestaan.

Infrastructuur

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

Dorpenlandschap

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

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

Toets

De plannen van initiatiefnemers doen geen afbreuk aan de bestaande infrastructuur. Verder heeft het plangebied geen betrekking op voorzieningen. Wat betreft de overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort, kan worden opgemerkt dat met de realisatie van de woningen een bijdrage geleverd kan worden aan de energietransitie en toerisme in het landelijk gebied niet wordt belemmerd. Gelet op het vorenstaande wordt geacht dat voorliggend plan passend is voor het landelijk gebied.

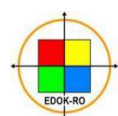
5.3.2 Regionale woonagenda 2023-2030

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

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

Toets

Voorliggende ontwikkeling maakt o.a. de realisatie van 4 extra woningen in het duurdere en midden dure segment mogelijk binnen het plangebied. De regio Achterhoek wil op korte termijn 8.390 woningen en op lange termijn 11.500 woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar. Middels voorliggend plan kan daaraan een steentje worden bijgedragen. Geacht wordt hierdoor dat vanuit de Regionale Woonagenda 2023-2030 geen belemmeringen zijn voor voorliggende ontwikkeling. Twee woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³ en twee woningen maximaal 375 m³.



Beide woningen kunnen levensloopbestendig en/of voor gezinnen zijn.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek past.

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

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

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

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

Toets

Voorliggend plan doet geen afbreuk aan de Waterschapsverordening Rijn en IJssel. Het plangebied ligt niet in de Waterschapsverordening waar beperkende regels gelden, ook niet binnen een zone rond waterstaatswerken. Tevens worden geen lozingsactiviteiten uitgevoerd waarbij de bruidsschat van toepassing is.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in 4 thema's:

- Klimaatrobuust gebied

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

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

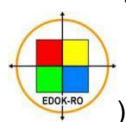
Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

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

- Gezonde leefomgeving

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



oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toets

Voorliggend plan doet geen afbreuk aan het waterbeheerprogramma. De ontwikkeling is immers beperkt tot het plangebied en kan geen effect hebben op het regionaal watersysteem, dijken in Nederland en op het oppervlaktewatersysteem. Het plan kan wel een steentje bijdragen aan de klimaatadaptatie, omdat in de toekomstige situatie minder verhard oppervlak aanwezig is en dus meer ruimte voor groen.

Daarnaast wordt het hemelwater van de nieuwe daken en verhardingen afgevoerd naar de wadi.

5.4.3 Weging van het waterbelang

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

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende 3 resultaten van de weging van het waterbelang:

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

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

1. Omschrijf het huidige watersysteem.
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het plangebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming.
3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem.
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobust is.

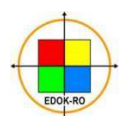
In de weging van het waterbelang komen de in onderstaande tabel opgenomen thema's en vragen aan de orde. Als het antwoord op 1 of meer van onderstaande vragen 'ja' is, raakt het plan een waterbelang (resultaat 2 of 3). Neem dan contact op met het waterschap. Als het antwoord op alle vragen 'nee' is, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang, en kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf (resultaat 1). De vragenlijst kan ook digitaal doorlopen worden op www.hetwateradvies.nl.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past voorliggend plan binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.5.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek



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

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

Het gaat om de volgende opgaven:

1. Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. Deze opgave is verwerkt in het opstellen van een woonvisie.
2. Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone (omgeving rond station Doetinchem, eerder bekend onder de naam 'stationsgebied').
3. Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving.
4. Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.

Deze 4 opgaven vormen de kern van de visie op onze leefomgeving. Daarom is de visie op de leefomgeving opgebouwd aan de hand van de 4 thema's:

1. Woongemeente voor iedereen.
2. Werkgemeente met ruimte voor talent en innovatie.
3. Landelijk gebied in balans.
4. Mensen en ontmoeten.

Hierna wordt ingegaan op de verschillende onderwerpen binnen deze thema.

Landelijk gebied gaat hand in hand met bebouwde omgeving

Het landelijk gebied bepaalt de groene uitstraling van de gemeente. Opvallend is de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Daardoor kan het landelijk gebied niet los gezien worden van de stad, dorpen en buurtschappen. Het landelijk gebied ademt tegelijkertijd een sfeer uit van rust en ruimte. Want doordat het zo direct naast de stad ligt, is het eenvoudig een fietstocht of natuurwandeling te combineren met een bezoek aan het centrum of de dorpskernen.

Veelzijdig landelijk gebied van grote waarde

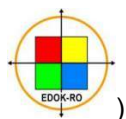
Kenmerkend voor de gemeente is de veelzijdigheid van het landelijk gebied. De gemeente ziet op korte afstand van de stad en de dorpskernen veel verschillende soorten landschappen. Het landschap is wat je ziet en beleeft als je om je heen kijkt. Die veelzijdigheid komt door het verschil in de ondergrond, de bodem en het watersysteem. De ondergrond heeft effect op de mogelijkheden om de grond te gebruiken, zoals de hoge zandgronden en de ligging van de Oude IJssel. Die verschillen in gebruik hebben weer invloed op wat je buiten ziet als je om je heen kijkt, een grasvlakte of een bos. Deze landschapkenmerken zorgen voor de verschillende soorten landschappen en dus de veelzijdigheid die de gemeente kent. Zo ook het halfopen landschap met rijen bomen, hagen en houtwallen. Door de gelijkenis met de coulissen van een toneel, noemen we dit een coulisselandschap. Bijzondere gebouwen, zoals kasteel de Slangenburg, molens en fraaie boerderijen versterken dat landschap.

Het landelijk gebied vormt bovendien een belangrijke schakel tussen natuurgebieden (Gelders Natuurnetwerk), denk aan De Zumppe en Kruisbergse Bos. Die schakels worden de ecologische verbindingzones genoemd. Uit onderzoek van de provincie Gelderland blijkt dat de meeste ecologische verbindingzones nog niet goed functioneren.¹ Het ontbreekt aan voldoende kleinschalig landschap met bijvoorbeeld houtwallen, bomenrijen en poelen. Hier liggen nog opgaven om dit te verbeteren. Daarom zijn de ecologische verbindingzones, zoals deze ook in de provinciale omgevingsverordening zijn opgenomen, overgenomen als Groen Ontwikkelingsgebied.

Het landelijk gebied kenmerkt zich als leefgebied voor tal van soorten amfibieën, insecten, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Te denken valt aan soorten zoals de steenuil, die op boerenerven voorkomt en de boomkikker en kamsalamander die (veedrink)poelen bezetten. Hoewel het landelijk gebied voor dier- en plantensoorten vaak onder druk staat, komen sommige soorten nog altijd vooral hier voor.

Vitaal landelijk gebied

Dankzij agrariërs en de overige grondeigenaren wordt er goed gezorgd voor het landelijk gebied, de



groene omgeving waar de inwoners van genieten. De agrarische sector is een belangrijke economische bedrijfstak in de gemeente. Bovendien spelen zij een belangrijke rol in de voedselketen. Hoewel het totaal aantal agrarische bedrijven sinds 2000 is gehalveerd, neemt de bedrijfsgrootte en professionaliteit van deze bedrijven wel toe.

In gebruik ziet de gemeente op de (hogere) zandgronden meer intensievere vormen van veehouderij. Op de laaggelegen gronden is gras een logische gewasteelt. Ook ziet de gemeente hier meer grondgebonden veehouderij. In de gebieden langs de Oude IJssel liggen dan verhoudingsgewijs ook meer melkveehouderijen.

Veel andere ondernemers en organisaties in het landelijk gebied zijn actief in de dag- en verblijfsrecreatie voor toeristen, maar vooral voor inwoners uit de eigen gemeente. Het landelijk gebied is steeds vaker een plek waar mensen naartoe gaan voor ontspanning of om actief bezig te zijn. De veelzijdigheid van het landelijk gebied maakt het landelijk gebied een aantrekkelijke omgeving om te verblijven. Mensen die vakantie houden, fietsen, wandelen of andere activiteiten ondernemen in het landelijk gebied zorgen voor leefbaarheid. Recreatie draagt ook bij aan de economie van het landelijk gebied.

Uitdaging vragen om verandering in het landelijk gebied

Denk daarbij aan de energietransitie die ruimte vraagt, het nationaal programma landelijk gebied en wonen, maar ook uitdagende milieuwet- en regelgeving en klimaatadaptie. Voor die laatste toont de 'klimaat-effectatlas Doetinchem' de gevolgen van klimaatverandering voor onze gemeenten.

Toets

Voorliggend plan maakt de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de toevoeging van 4 woningen mogelijk, waarbij de woningen landschappelijk worden ingepast (zie Bijlage 1). Ondanks dat de agrarische sector belangrijk is voor de economische bedrijfstak van de gemeente, wordt gesteld dat de beëindiging van het agrarisch bedrijf geen belemmering vormt voor het landelijk gebied. Dit omdat voorliggend plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door leegstand/ verrommeling tegen te gaan en tegelijkertijd een steentje kan bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen binnen de gemeente, waaraan volgens de woonvisie behoefte en ruimte voor is. Van de vier nieuwe twee-onder-een-kapwoningen bevinden zich twee woningen in het dure segment en twee woningen in het midden dure segment. Door de ontwikkeling verlaten mensen mogelijk een kleinere woning waardoor er in de gemeente doorstroming ontstaat.

De woningen worden door middel van de garage aan elkaar gekoppeld. Van de vier woningen is 50% in het hoge segment en 50% in het midden dure segment. In paragraaf 5.5.6 wordt nader getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend plan aan de omgevingsvisie van gemeente Doetinchem voldoet.

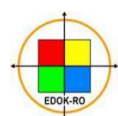
5.5.2 Notitie wonen landelijk gebied

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem de 'Notitie wonen landelijk gebied' vastgesteld. Deze notitie beschrijft wanneer de gemeente ruimte biedt voor nieuwe woningen in het landelijk gebied. De notitie is op 2 maart 2023 geactualiseerd en op 28 september 2023 gecorrigeerd door de gemeenteraad. De correctie ziet toe op het vervangen van de tabel, die bij voorwaarde 4 'functieverandering voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing naar wonen' hoort.

De volgende voorwaarden staan centraal bij het kunnen krijgen van medewerking van de gemeente:

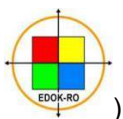
- Het landelijke karakter van het landelijk gebied blijft zo veel mogelijk behouden. Het plan wordt landschappelijk ingepast waarbij de kwaliteiten van landelijk gebied zoveel mogelijk intact blijven.
- Het toevoegen van nieuwe woningen staat de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijven en het bestaande gebruik van gronden (voor agrarische doeleinden niet in de weg. Hier wordt onder het kopje 'geur' en 'milieubelastende activiteiten' aan getoetst. Op voorhand wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn.
- Een toename van 'verstening' in het landelijk gebied wordt zo veel mogelijk beperkt en kwaliteitsverbetering van 'bestaande stenen' en 'ontstening' wordt gestimuleerd. Deelname aan deze regeling zorgt automatisch ervoor dat er minder kan worden teruggebouwd.
- De aanwezige landschaps- en natuurwaarden worden hersteld en versterkt. Er is een erf- en landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waaruit dit blijkt.

Tevens moet, zoals in voorliggend geval waarbij het agrarische bedrijf wordt beëindigd en 4 woningen



toegevoegd worden, voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. In de basis geldt het volgende:
 - a. Aangetoond is dat de te slopen opstallen legaal tot stand zijn gekomen en gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest ten dienste van de (agrarische) bedrijfsbestemming. Dit is aangetoond middels bouw- en milieuvergunningen.
 - b. Vaststaat dat de bedrijfsvoering is of wordt beëindigd. Dit betekent ook dat een verzoek om intrekken van een omgevingsvergunning activiteit milieu of melding Activiteitenbesluit milieu moet zijn ingediend uiterlijk binnen 1 maand na onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan dat functieverandering mogelijk maakt. *Het agrarische bedrijf wordt beëindigd, intrekking van de omgevingsvergunning activiteit of melding Activiteitenbesluit milieu zal worden gedaan uiterlijk 1 maand na het onherroepelijk worden van voorliggend plan.*
 - c. De (agrarische) bestemming ter plaatse wordt geheel of gedeeltelijk gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het (agrarisch) bouwvlak in elk geval is verwijderd. *Het plangebied krijgt de functie 'Wonen'. De overige gronden behouden de agrarische bestemming, echter zonder bouwvlak.*
 - d. Aangetoond is dat het realiseren van de woning(en) met bijbehorende bouwwerken niet leidt aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken en dat een aanvaardbaar woon-en leefklimaat is gewaarborgd. *Hier wordt onder het kopje 'milieubelastende activiteiten' aan getoetst. Op voorhand wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn.*
2. De behoefte aan de te realiseren woning(en) moet zijn aangetoond. Daarom moet een onderbouwd verzoek om medewerking gezamenlijk worden ingediend door de eigenaar van locatie en de potentiële koper(s) van de te realiseren woning(en). De behoefte aan de woningen wordt aangetoond bij de toetsing van het plan aan de gemeentelijke woonvisie. *Gezien de krappe woningmarkt wordt geacht dat de woningen snel verkocht kunnen worden aan potentiële kopers.* Aangezien de twee-onder-een-kapwoningen in het midden en dure segment bevinden is de verwachting dat potentiële kopers een woning achterlaten, waardoor er doorstroming ontstaat.
3. Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar. In principe kan de initiatiefnemer hieraan voldoen.
4. De volgende voorwaarden:
 - a. Alle (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en/of gebouwen met een cultuurhistorische waarde. Deze kunnen worden ingezet als bijbehorend bouwwerk en/ of woning. De oppervlakte van de bebouwing wordt wel meegerekend met het totaal aantal te slopen bebouwing. Onder de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen valt ook het verwijderen van bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijv. mest-/sleuf- en voersilo's, erfverharding/-afscheiding). Het aantal m² dat aan bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt verwijderd wordt niet meegerekend in de benodigde m² sloop voor de realisatie van 1 of meerdere woningen.
 - b. In ruil voor de sloop van alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen kunnen maximaal 4 zelfstandige woningen worden toegestaan verdeeld over maximaal 2 woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak. Zie onderstaande tabel.

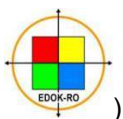


Gesloopt	Nieuw te bouwen	Aantal nieuwe woningen
≥950 m ² (750 m ² voor de woning, 2x 100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woning)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 1 woning	1
≥1050 m ² (750 m ² voor de woningen en 3x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 2 woningen.	2
≥1800 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 3x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 1500 m ³ met 2 woningen van elk maximaal 750 m ³	2
≥1800 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 3x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	2 woongebouwen van maximaal 750 m ³ met elk 1 woning van maximaal 750 m ³	2
≥2650 m ² (3x750 m ² voor de woningen en 4x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 1 woning van maximaal 750 m ³ en 1 woongebouw van maximaal 1500 m ³ met 2 woningen van elk maximaal 750 m ³	3
≥1900 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 4x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 1 woning van maximaal 750 m ³ en 1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 2 woningen	3
≥2000 m ² (2x750 m ² voor de woningen en 5x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	2 woongebouwen van maximaal 750 m ³ met elk 2 woningen	4
≥2750 m ² (3x750 m ² voor de woningen en 5x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	1 woongebouw van maximaal 750 m ³ met 2 woningen en 1 woongebouw van maximaal 1500 m ³ met 2 woningen van elk maximaal 750 m ³	4
≥3500 m ² (4x750 m ² voor de woningen en 5x100 m ² voor bijbehorende bouwwerken bestaande en nieuwe woningen)	2 woongebouwen van 1500 m ³ met elk 2 woningen van elk 750 m ³	4

- c. Met in achtneming van 4a, het maximaal aantal woningen zoals genoemd in 4b en het 1-erfprincipe is hergebruik van monumentale en/of gebouwen met cultuurhistorische waarden als woning of bijgebouw mogelijk. Voor de maximale inhoud per woning/woongebouw geldt als maximum de bestaande inhoud.
- d. De oppervlakte gesloopte bebouwing dat niet benodigd is voor de bouw van 1 of meerdere woningen, mag niet op een locatie elders worden ingezet. Er wordt circa 3.071 m² aan

agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Enkel 2 bestaande bijgebouwen blijven behouden voor de 2 bestaande woningen. Hiermee ontstaat een recht op 2 woongebouwen met ieders 2 woningen, wat neerkomt op in totaal 4 woningen. Er komen 2 woningen met een maximum inhoud van 750 m³ en 2 woningen met een maximum inhoud van 375 m³. Per woning mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (of maximaal 150 m² als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen).

5. Als om redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak, dan kan realisatie van de woning:
 - a. plaatsvinden op een perceel aansluitend op het voormalig (agrarisch) bouwvlak;
 - b. plaatsvinden op een andere VAB-locatie als realisatie op een perceel aansluitend op het (agrarisch) bouwvlak ook niet kan plaatsvinden; mits dat niet leidt tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en aansluitend op de uitgangspunten van het beleid in voldoende mate sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit. De nieuwbouw woningen worden gerealiseerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak.
6. De benodigde sloop voor de realisatie van het aantal gewenste woningen kan verdeeld over meerdere locaties plaatsvinden. Voor een slooplocatie geldt een sloopondergrens van minimaal 300 m². De bouw van de woning(en) vindt plaats op 1 locatie. Voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m². Als gebruik wordt gemaakt van meerdere locaties, dan wordt voor die locaties met 1 planologisch procedure vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. Niet van toepassing.
7. Als op basis van een Rijks- of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten, dan moet worden aangetoond dat de realisatie van 1 of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen. Niet van toepassing.
8. De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit. Het aardgasloos en (bijna) energieneutraal bouwen waren vaste onderdelen van het voormalige Bouwbesluit, en zijn nu ook vaste onderdelen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), waaraan voldaan moet worden. Wat betreft levensloopbestendig en natuurinclusief bouwen zijn dit kwalitatieve verplichtingen die voortvloeien uit de gemeentelijke woonvisie. Hier wordt bij de toetsing van het plan aan de gemeentelijke woonvisie nader op ingegaan.
9. De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woningen te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B. Dit zal de initiatiefnemer aantonen bij de verdere uitwerking van het plan. De bestaande woning wordt geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en warmtepomp.
10.
 - a. Elke zelfstandige woning (bestaand en nieuw) heeft recht op maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m² als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. Als monumentale bebouwing en/of met een cultuurhistorische waarde op het erf aanwezig zijn, dan moeten deze gebruikt worden als bijbehorende bouwwerken. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van de maximale (vergunningvrije) mogelijkheden aan bijbehorende bouwwerken (zie Bijlage 1). De bestaande woningen worden verduurzaamd en behouden de huidige inhoud van de woning. De grote twee-onder-een-kapwoning krijgt een maximum inhoud van 750 m³ en de kleinere twee-onder-een-kapwoning een inhoud van maximaal 375 m³.
 - b. hergebruik van bestaande bebouwing als bijbehorende bouwwerken is mogelijk tot bij de woningen behorende maximum, mits passend in/bij het inrichtingsplan voor de gehele locatie (zie Bijlage 1). Zoals reeds beschreven worden 2 bestaande bijgebouwen behouden bij de bestaande woningen met een vloeroppervlakte van maximaal 150 m². Bij de nieuwbouwwoningen wordt bij de woningen aan de noordzijde bergingen gerealiseerd met een oppervlakte van circa 100 m² en bij de kleinere woning circa 50 m². Het oppervlak van deze bijgebouwen gezamenlijk bedraagt aanzienlijk minder dan dat er toegestaan is (600 m²).
11. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld, welke voldoet aan bijlage 1, 2, 3 en 4. De landschappelijke inpassing moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en dient vervolgens in stand te worden gehouden. Sloop op een andere locatie die onderdeel uitmaakt van het initiatief, mag niet leiden tot een substantiële afbreuk van



de uitstraling op de omgeving. Bijlage 4 voor wat betreft het onderdeel 'bebouwing' maakt onderdeel uit van de welstandsnota en initiatieven worden daar door de Welstandscommissie aan getoetst. Een erf- en landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij deze motivering.

12. Als een woning op basis van functieverandering wordt/is gerealiseerd, dan komt deze niet aanmerking voor splitsing. De splitsing van de nieuwbouw woningen kan in de regels behorende bij dit plan worden uitgesloten.

Toets

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan past binnen de 'Notitie wonen landelijk gebied'.

In de regels van dit plan wordt het maximum bebouwd oppervlak en inhoud van de nieuwe en bestaande woningen bijbehorende bijgebouwen aangegeven. Bij de aanvraag bouwen zal worden aangetoond dat aan deze regels wordt voldaan.

5.5.3 Beleidsregel 'planologisch kader voor het landelijk gebied 2021'

Op basis van de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' kan bepaald worden of meegewerkt kan gaan worden aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die, als voor het landelijk gebied een bestemmingsplan opgesteld zou zijn, met een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid door de raad aan het college gedelegeerd zouden zijn.

Medewerking aan deze ontwikkelingen is niet mogelijk op grond van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020'. Een beheersverordening mag namelijk alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken die onder beheer vallen en dus ruimtelijk en functioneel ondergeschikt zijn.

Deze beleidsregel geldt als toetsingskader voor de ontwikkelingen die verder gaan. Zo kan de initiatiefnemer op basis van de beleidsregel inschatten of aan de door hem geplande ontwikkeling meegewerkt zal worden. Past een ontwikkeling niet binnen deze beleidsregel, dan is medewerking nog niet op voorhand uitgesloten. Per plan wordt altijd gekeken of medewerking mogelijk is. Hiervoor kan met de gemeente contact opgenomen worden.

De volgende ontwikkelingen worden als veel voorkomende ontwikkelingen gezien en daar kan, als voldaan wordt aan de voorwaarden aan meegewerkt worden. Daarbij worden 3 categorieën onderscheiden.

- Categorie 1. Ontwikkelingen met een ondergeschikte invloed, ruimtelijk en functioneel, die aansluiten op de hoofdfunctie.
- Categorie 2. Ontwikkelingen met een beperkte invloed, ruimtelijk en functioneel, die aansluiten op de hoofdfunctie.
- Categorie 3. Ontwikkelingen met een grotere invloed, ruimtelijk en functioneel, die leiden tot een aanpassing van de hoofdfunctie.

Toets

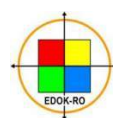
Hoewel voorliggende ontwikkeling niet geheel binnen 1 van de hierboven beschreven categorieën valt, wordt geacht dat de beste aansluiting bij categorie 3 kan worden gemaakt. Hierbij is het nodig dat er wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een ETFAL. Daarnaast moet worden getoetst aan het op moment van toetsing actuele en relevante beleid van gemeente, waterschap, provincie en Rijk. In de voorgaande paragrafen is deze toetsing reeds verricht en in de volgende paragrafen wordt de toetsing verder afgerond, waarbij tevens wordt aangetoond dat sprake is van een ETFAL.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan past binnen de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021'.

5.5.4 Groenstructuurplan 2017

In 2017 heeft het college van B&W van de gemeente Doetinchem het vernieuwde Groenstructuurplan 2017 vastgesteld. Het vorige Groenstructuurplan dateerde van 1992 en was aan vernieuwing toe.

Het Groenstructuurplan beschrijft de belangrijkste groene kwaliteiten en ambities van gemeente Doetinchem. Ook geeft het plan aan waar en hoe Doetinchem nóg groener gemaakt kan worden. Want een groene gemeente is een prettige, duurzame en gezonde gemeente.



- Het Groenstructuurplan heeft de volgende doelen:
- Vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren.
- Verwoorden van groene ambities en deze uit te werken naar concrete projecten en acties.
- Bieden van richtlijnen voor belangenafwegingen bij ruimtelijke ontwikkelingen en claims en bij het afstoten van openbaar groen.
- Fungeren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening.
- Richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.

Het vergroenen van Doetinchem kan de gemeente natuurlijk niet alleen. Daarin wordt samen opgetrokken met de samenleving en natuur- en milieuorganisaties. Zij hebben ook actief meegedacht met het vormgeven van dit Groenstructuurplan.

Elke 4 jaar stelt de gemeente het programma vast voor het doorlopende Uitvoeringsprogramma Groen, waarin wordt beschreven aan welke groenambities gewerkt gaat worden. Het groenstructuurplan vormt een vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma.

Toets

Volgens de groenstructuurkaart opgenomen in figuur 5.2, ligt het plangebied (zie rode cirkel) niet binnen de hoofdstructuur groen, maar langs de hoofdstructuur bomen. De ambitie hier is het aanbrengen van een bomenstructuur ter markering van het historische wegenpatroon ter vergroting van de herkenbaarheid en ruimtelijke karakteristiek van de kern Wehl.

Opgemerkt wordt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdstructuur bomen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het plangebied, waar de hoofdstructuur bomen niet aanwezig is.

Op basis van het vorenstaande wordt geacht dat voorliggend plan binnen het 'Groenstructuurplan 2017' past.



Figuur 5.2: Groenstructuurkaart Doetinchem

5.5.5 Welstand Doetinchem

In 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem de notitie 'Welstand Doetinchem' vastgesteld. De gemeente toetst plannen voor nieuwe bouwwerken en aanpassingen aan de verschijningsvorm van bestaande bouwwerken. De redelijke eisen van welstand waaraan de gemeente toetst, liggen vast in de welstandnota.

De gemeente wil meer aandacht waar dat moet en meer vrijheid waar dat kan. Dat doet de gemeente door alleen aan welstand te toetsen in gebieden waar doorgaans veel mensen komen, bijvoorbeeld door de publieke functie of door de toeristische of recreatieve waarde.

In welstandvrije gebieden zijn bewoners vrij in de vormgeving van een bouwwerk. De enige voorwaarde die in die gebieden geldt, is dat ook een welstandvrij bouwwerk geen exces mag zijn, ofwel niet te sterk mag afwijken van of afbreuk doen aan de omgeving. Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem gelden welstandeisen alleen in het stedelijk gebied. Het buitengebied is welstandvrij. In het buitengebied is voor ingrijpende bouwactiviteiten een bestemmingsplanwijziging nodig.

In het buitengebied dragen nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen aan bestaande bouwwerken bij aan het behouden en waar mogelijk versterken van de kenmerken van de landschapstypes en zo van streekeigen verscheidenheid. Als gevolg van de grote invloed van boerenerven op het beeld van het landschap staat daarbij het erf centraal. De gemeente is terughoudend met het voorschrijven van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken. Verder zijn de algemene welstandscriteria van toepassing.

De algemene criteria richten zich op vakmanschap en worden belangrijker naar mate een bouwwerk meer afwijkt van de omgeving. Een bouwwerk voldoet aan de algemene welstandeisen als:

- De verschijningsvorm van het bouwwerk een relatie heeft met het gebruik ervan en met de wijze waarop het is gemaakt, terwijl de vormgeving daarnaast ook een eigen samenhang en logica heeft.
- Het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De eisen worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Het gebruik en de uitwerking van verwijzingen (bijvoorbeeld: pilaren in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels) en associaties (bijvoorbeeld: transparante gevels van glas verbindt men vaak met techniek en vooruitgang) zo zorgvuldig zijn, dat het concept en de vorm bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit van de omgeving.
- Het beeld van het bouwwerk een heldere structuur bevat, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Het bouwwerk een samenhangend geheel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang ervan met de omgeving ondersteunen.

Toets

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De ontwikkeling betreft de beëindiging van het agrarische bedrijf en de toevoeging van 4 woningen, die landschappelijk worden ingepast. Gezien de erf- en landschappelijk inrichtingsplan is er sprake van een 1-erf-gedachte en worden landschapsmaatregelen getroffen teneinde het landschap en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Daarbij is rekening gehouden met zo veel mogelijk plantmateriaal van streekeigen, autochtone herkomst.

Het ontwerp van de woningen is nog in ontwikkeling, waardoor toetsing aan de algemene welstandscriteria pas kan plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voor de voorliggende planwijziging wordt geacht dat het plan past binnen de notitie 'Welstand Doetinchem'.

5.5.6 De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid'

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

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

2. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, prijspeil april 2025, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 900,07, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 260.000;
- 8% middenhuur tot € 1.184,82, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 295.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 295.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.184,82;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 370.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.184,82);
- 33% dure koopwoningen (boven € 370.000) of dure huur (boven € 1.184,82).

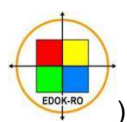
Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma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

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Overgangsperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. In de woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:



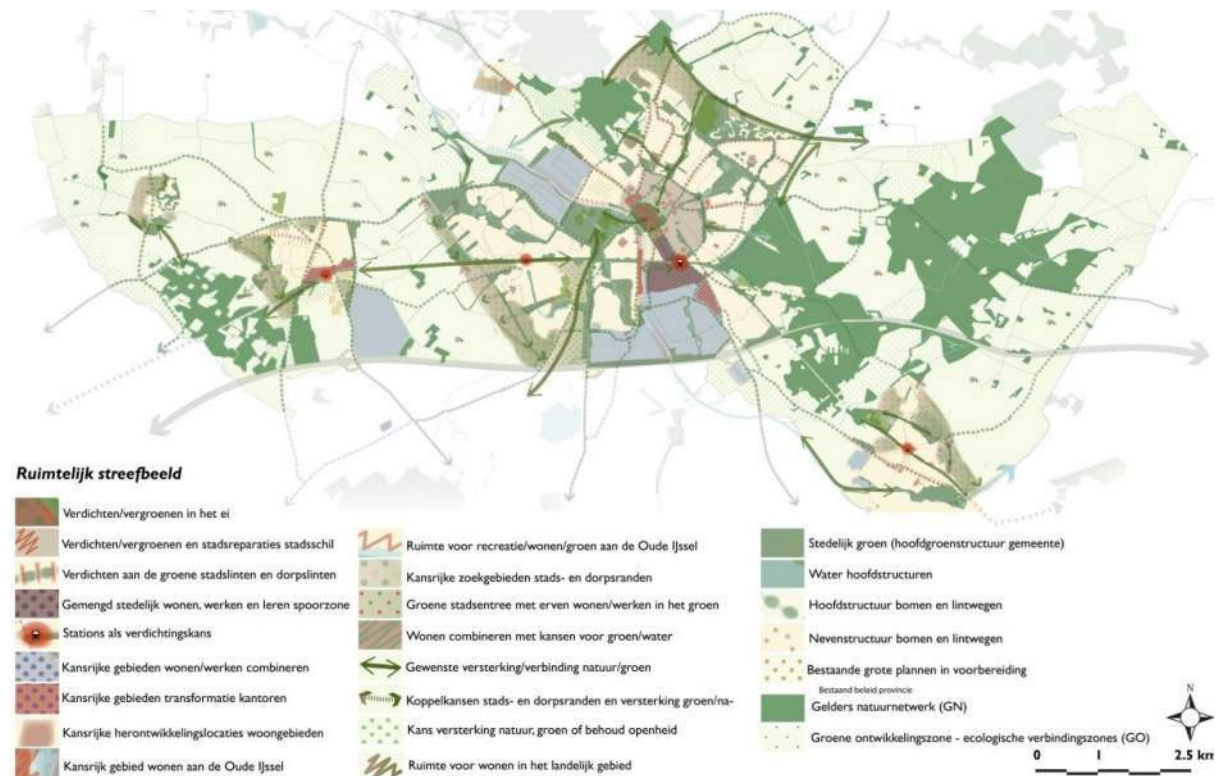
Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten,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

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld (zie figuur 5.3). De 5 speerpunten zijn:

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



Figuur 5.3: Kaart ruimtelijk streefbeeld woonvisie

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

Toets

Het onderhavige plan maakt de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de realisatie van 4 extra woningen in het buitengebied mogelijk. Dit plan voldoet aan het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de Woonvisie. Met de toevoeging van deze woningen wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstelling om voor 2030 minimaal 2.470 woningen toe te voegen binnen de hele gemeente.

De prijsklasse van de geplande woningen is nog niet definitief vastgesteld. Het gaat om nieuwbouw met vereiste duurzaamheidsmaatregelen en de ligging in het buitengebied. Gelet op de gemeentelijke doelstelling om tot 2030 ten minste 2.470 woningen te realiseren, waarvan 33% in het segment dure

koopwoningen, wordt aangenomen dat dit plan slechts een beperkt aandeel vertegenwoordigt binnen de totale woningbouwopgave en daarom past bij de ambities van de gemeente. De verwachte kwaliteit van de woningen zal bovendien hoog zijn, wat bijdraagt aan een duurzame en toekomstbestendige woonomgeving voor de bewoners. De woningen worden landschappelijk ingepast en omgeven door diverse groenvoorzieningen, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en een natuurlijke overgang vormt naar het omliggende landschap. Hiermee wordt ook de biodiversiteit en de leefbaarheid voor toekomstige bewoners vergroot.

In 5.3.2 is nader ingegaan op de doorwerking van de regionale woonagenda voor dit plan.

Op basis van het bovenstaande wordt geacht dat dit plan past binnen de woonvisie van de gemeente Doetinchem.

5.5.7 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote "winsten" behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Toetsing

Met onderhavig project is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Een inbreidingslocatie op een voormalig agrarisch bedrijf krijgt een invulling die de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving respecteert en versterkt. De vier woningen worden duurzaam gebouwd, voorzien van zonnepanelen en niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Er worden duurzaamheidsambities nagestreefd, namelijk:

Het toepassen van gemengd groen, zowel op maaiveld- als gebouwniveau;

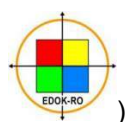
- Bloemrijke wadizones en regentuinen.
- Klimplanten voor schaduwwerking en privacy.
- Erfafscheidingen welke bestaan uit groene hagen.
- Bloemrijk grasland.
- Natuurinclusief bouwen.

Daarmee wordt nadrukkelijk beantwoord aan de ambities uit het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid, zie ook Bijlage 1.

5.5.8 Bomenbeleid en bomenverordening

Het bomenbeleid en de bomenverordening van Doetinchem zijn gericht op het behoud en beheer van bomen, met speciale aandacht voor bijzondere bomen en de bebouwingscontour houtkap. Er is een omgevingsvergunning nodig voor het kappen van bomen met een bepaalde stamomtrek of voor het vellen van grotere houtopstanden binnen de bebouwde kom. De gemeente Doetinchem en Buha, die het beheer van ongeveer 34.000 straat- en laanbomen uitvoert, hechten veel waarde aan bomen vanwege hun bijdrage aan de leefomgeving en biodiversiteit.

Belangrijkste punten uit het bomenbeleid en de bomenverordening:



Omgevingsvergunning:

Voor het kappen van bomen is een omgevingsvergunning vereist, afhankelijk van de stamomtrek en of de boom binnen of buiten de bebouwingscontour houtkap valt.

Bebouwingscontour houtkap:

Deze contour is digitaal beschikbaar via de kaartviewer van de gemeente en geeft aan waar extra regels gelden voor het kappen van bomen.

Bijzondere bomen:

Bomen die op de lijst van bijzondere bomen staan, zijn extra beschermd en vallen onder specifieke regelgeving.

Broedseizoen:

Er zijn extra voorwaarden voor het kappen van bomen tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) om vogels te beschermen.

Herplantplicht:

Bij het kappen van bomen kan een herplantplicht gelden, waarbij nieuwe bomen moeten worden geplant.

Toetsing

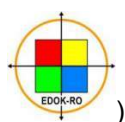
Uit figuur 2.2 blijkt dat er op de locatie van de schuren geen bomen aanwezig zijn. Wel worden er extra bomen toegevoegd in het plan (zie Bijlage 1).

5.5.9 Maatschappelijke behoefte

Bij de totstandkoming van dit plan is rekening gehouden met de algemene sociaal-maatschappelijke behoefte aan de extra woningen. Dit plan voorziet niet alleen in de lokale vraag naar kwalitatieve en duurzame woningen, maar sluit ook aan bij de gemeentelijke doelstelling om een evenwichtige woningmarkt te realiseren. De belangen van omwonenden, toekomstige bewoners en de landschappelijke kwaliteit zijn zorgvuldig meegewogen. Door de woningen landschappelijk in te passen en te omringen met groenvoorzieningen, is de impact op de omgeving geminimaliseerd en de leefkwaliteit in het buitengebied bevorderd. Dit plan biedt daarmee een verantwoorde invulling van de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven binnen de gemeente.

5.5.10 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Doetinchem.



Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

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

6.1 Geluid

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

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een 2zijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

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

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

Bij het toelaten van een geluidsgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.

Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Onderzoek

In artikel 3.21 Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Daarnaast zijn er andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals onderwijsgebouwen (met uitzondering van voorzieningen zoals een gymnastieklokaal), ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 3.21, lid 1, sub a Bkl. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde als bedoeld in tabel 5.78t BKL (zie figuur 5.4).

Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter wel als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarden.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

1. geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
4. het gecumuleerd geluid de grenswaarde niet overschrijdt;
5. het gezamenlijke geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschrijdt;
6. besluit tot het treffen van geluidwerende maatregelen.

Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen	
Geluidbronssoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterwegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}

Figuur 6.1: tabel 5.78t: standaardwaarde geluidsgevoelige gebouwen

Toets

Het plangebied ligt niet in de buurt van een spoorweg of nabij functies met milieubelastende activiteiten die tot geluidhinder zouden kunnen zorgen, zoals bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.1 Bkl.

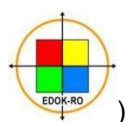
De Kempsestraat staat niet in het gemeentelijk verkeersmodel, wat een indicatie is dat er weinig verkeer over heen rijdt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig.

6.1.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect 'geluid' geen belemmeringen zijn voor voorliggende omgevingsplanwijziging.

6.2 Luchtkwaliteit

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



6.2.1 (Wettelijk) kader

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

Een activiteit is toelaatbaar als aan 1 van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

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

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

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

6.2.2 Onderzoek

Middels voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en er worden 4 extra woningen toegevoegd. Op grond van artikel 5.54, sub b, van het BKL wordt een project met 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg aangemerkt als 'niet in betekende mate' (NIBM). Gelet op dat het aantal woningen middels voorliggend plan aanzienlijk lager is dan 1.500 woningen, wordt geconcludeerd dat voorliggend plan aan te merken is als een project dat NIBM is. Dit blijkt ook de navolgende worst-case berekening. Hierin is uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal en een aandeel van 0,1 % voor vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit,		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		32
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6.2: Worst-case berekening

6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen voor voorliggende omgevingsplanwijziging.

6.3 Geur

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

6.3.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.3.2 Onderzoek

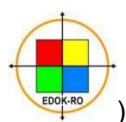
Zoals reeds beschreven voorziet voorliggende omgevingsplanwijziging o.a. in de toevoeging van 4 extra woningen binnen het plangebied. Op grond van artikel 5.91, lid 1, sub 1 BKL wordt een woning aangemerkt als een geurgevoelig gebouw. In artikel 5.112, lid 1 BKL zijn wettelijke afstanden opgenomen, die ten minste in acht genomen moeten worden tussen een agrarisch bedrijf en een geurgevoelig gebouw. Dit geldt alleen voor agrarische bedrijven waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. De afstand bedraagt minimaal 100 meter. Gezien het feit dat er binnen een straal van 500 meter geen agrarische bedrijven aanwezig zijn, wordt hieraan ruimschoots voldaan.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'Geur' geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

6.4 Bodemkwaliteit

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



6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden 3 basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

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

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

6.4.2 Onderzoek

Middels voorliggende omgevingsplanwijziging wordt de o.a. de realisatie van 4 extra woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van het mogelijk maken van een bodemgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 5.89g, lid 1, sub a BKL. Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), noodzakelijk.

In april 2025 is door Eco Reest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen) (zie Bijlage 3).

Doel van het asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden van het chemisch onderzoek blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn zand tot 3,4 m-mv. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,9 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. In meetpunt 3 nabij de voormalige bovengrondse tank zijn zwakke tot matige olie-water reacties waargenomen.

Ter plaatse van meetpunt 27 onder het betonpad zijn sporen aan baksteen waargenomen.

Ter plaatse van het betonpad, aan de oostzijde van het terrein, is een boring gestaakt op een asbestverdachte puinverharding. Geverifieerd is dat de verhardingslaag zich niet breder dan het betonpad bevindt.

De veldwerkzaamheden van het asbestonderzoek hebben bestaan uit een visuele inspectie van het maaiveld en het nemen van 20 grepen per verdachte toplaag van ten minste 0,5 kg tot circa 0,1 m-mv. per toplaag is een mengmonster samengesteld van minimaal 10 kg ds.

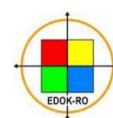
Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Analyseresultaten

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

A: vm. bovengrondse tank

In de (meng)monsters van de boven- of ondergrond is geen minerale olie boven de grens landbouw/natuur en/of detectiegrens gemeten.



In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie, xylenen en naftaleen gemeten. De gehalten overschrijden de signaleringsparameter niet waarmee het grondwater voldoet aan de eis goede chemische toestand van een grondwaterlichaam.

B: overig terrein

In het bovengrondmengmonster van de meetpunten 5, 6, 7 en 18 zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PCB gemeten boven de grens landbouw/natuur.

In de andere twee mengmonsters van de bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters boven de grens landbouw/natuur en/of detectiegrenzen gemeten.

In het bovengrondmonster van meetpunt 27 zijn licht verhoogde gehalten aan zink en koper gemeten boven de respectievelijke grens van de kwaliteitsklassen landbouw/natuur en wonen.

In het grondwater van de peilbuizen 4 en 5 zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de (voormalige) streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Uit de asbestanalyses is het volgende naar voren gekomen:

In de toplaag van de druppelzones 2 en 3 zijn gehalten aan asbest gemeten boven de interventiewaarde.

Uit de toplaag van druppelzone 1 is het gehalte asbest gemeten onder de interventiewaarde. Asbest is in het monster van druppelzone 1 wel kwalitatief aangetoond in de kleinste fractie (< 0,5 mm). Uit de SEM analyse blijkt dat 2,2 mg/kg is aangetoond, ruim beneden de risiconorm van 10 mg/kg.

Conclusie chemisch onderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de toetsingswaarden zijn aangetoond.

Het doel van het onderzoek, namelijk het verkrijgen van een indruk omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein, is hiermee behaald. Uit de onderzoeksresultaten blijkt namelijk dat plaatselijk lichte verontreinigingen aan zink, PCB en koper zijn gemeten.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming toekomstige woonbestemming van het terrein, concludeert Eco Reest dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige bestemming van het terrein.

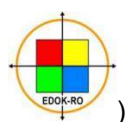
Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen partijkeuring betreft in de zin van het Besluit bodemkwaliteit. Eco Reest acht het milieuhygiënisch verantwoord om de grond op de locatie te hergebruiken. Afvoer en hergebruik van grond valt onder de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit. In het geval van afvoer van grond adviseren wij om vooraf te overleggen over de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond met het bevoegd gezag (meestal de gemeente waarin de grond wordt toegepast). Hierbij wordt opgemerkt dat er geen analyses op PFAS zijn uitgevoerd, hetgeen mogelijk noodzakelijk is indien de grond wordt afgevoerd van de locatie.

Conclusie asbest onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concluderen wij, dat in de geanalyseerde monsters van de druppelzones 2 en 3 gehalten aan asbest zijn aangetoond boven de interventiewaarde (gehalten >100 mg/kg d.s.). In het geanalyseerde monster van druppelzone 1 is een gehalte aangetoond beneden de interventiewaarde en beneden de risiconorm voor respirabele vezels.

De hypothese "verdachte locatie" wordt derhalve, op grond van de resultaten van het huidige asbest-onderzoek met betrekking tot de bodem ter plaatse van de onderzochte druppelzones 1, 2 en 3 bevestigd.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concluderen wij dat, getoetst aan de normen zoals verwoord in Circulaire Bodemsanering 2013, ter plaatse van de onderzochte terreindelen van de druppelzones 2 en 3 sprake is van een asbestverontreiniging in de bodem.



In het kader van de Omgevingswet zal de gemeente met betrekking tot de grond die niet voldoet aan de normen voor de klasse wonen sanerende maatregelen verlangen.

Geadviseerd wordt, om de ter plaatse van druppelzone 2 en 3 aangetoonde asbestverontreiniging in de bodem te saneren.

Deze asbestsanering dient, in het kader van de Omgevingswet als een Milieu Belastende Activiteit (MBA) te worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Doetinchem).

Afhankelijk van het volume van de te ontgraven grond is hierbij tevens mogelijk milieukundige begeleiding noodzakelijk.

De betreffende, te saneren (delen van de) grond dienen op basis van de gemeten gehalten aan asbest als Niet Toepasbare grond naar een daartoe erkende verwerker te worden afgevoerd.

Conclusie stuitboring puinlaag t.p.v. betonpad

De puinlaag onder het betonpad dient onderzocht te worden in een nader asbestonderzoek. Voorafgaande aan de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw zal het nader onderzoek asbest zijn afgerond. De bodemkwaliteit zal daarbij geschikt voor het beoogde gebruik bevonden moeten zijn.

6.4.3 Conclusie en aanbevelingen

De bodemkwaliteit is op dit moment niet overal geschikt voor het beoogde gebruik en/of nog onvoldoende in beeld gebracht.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de meest noordoostelijke strook ten noorden van de bestaande woning niet onderzocht. Dit deel zal voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw onderzocht moeten zijn. Ook hier zal de bodemkwaliteit geschikt moeten zijn voor het beoogde gebruik. Instemming op het onderdeel bodem vindt plaats onder voorwaarde dat aanvullend onderzoek en/of een bodemsanering plaatsvindt voordat de nieuwbouw start.

Concreet moet het volgende nog gebeuren voordat een omgevingsvergunning afgegeven kan worden:

1. Bodemonderzoek noordoostelijke strook ten noorden van de bestaande woning.
2. Nader asbestonderzoek puin onder betonpad.
3. Sanering asbestverontreiniging druppelzones.
4. Mocht uit het onder 1. en 2. genoemde onderzoek blijken dat ter plaatse de kwaliteit niet toereikend is voor wonen, zal ook hier een (bodem)sanering moeten plaatsvinden.
5. In de regels van de wijziging omgevingsplan wordt een verplichting opgenomen voor de bodemsanering en het (aanvullend) onderzoek.

Initiatiefnemer gaat na de sloopwerkzaamheden het nader asbestonderzoek laten uitvoeren, voordat de druppelzones zijn gesaneerd. Het nader onderzoek wordt aangeleverd via DSO aan de gemeente voor afstemming met gemeente/ODA.

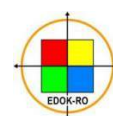
6.5 Waterhuishouding

De vier nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt doordat er in totaal ruim 3.500 m² aan bebouwing en verhardingen worden verwijderd.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

De watertoets is digitaal doorlopen op de site van het waterschap Rijn en IJssel. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat bij voorliggend initiatief de normale procedure van toepassing is. Bij realisatie dient rekening te worden gehouden met een waterbergende voorziening. Deze voorziening is getroffen in de vorm van een te graven wadi aan de noordzijde van het plangebied (zie figuur 3.2.).

Doordat de verharding enorm afneemt hoeft er minder water te worden opgevangen. Het water van de daken en verhardingen wordt afgevoerd naar de wadi.



Het vuilwater van de vier woningen wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool.

Over het algemeen wordt geadviseerd om het toekomstig geheel gesloten verhard oppervlak binnen het projectgebied beperkt te houden. De bergingseis voor hemelwater vanuit het waterschap is voor nieuwe verharding hoger dan bij afkoppeling van bestaande verhardingen (80 vs. 20 mm). Afhankelijk van de infiltratiesnelheid bedraagt de benodigde berging vanuit de gemeente 40-70 mm. Tevens mag een bui van T=100 (neerslagbui van 70 mm in 1 uur) geen wateroverlast veroorzaken.

Het is niet bekend of de bestaande panden geheel afgekoppeld en aangesloten zijn op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Minimaal dient het hemelwater van het bijkomend verhard oppervlak geheel op eigen terrein verwerkt te worden.

Bij afkoppeling van de bestaande panden en heraanleg van het overig verhard oppervlak in de eindsituatie dient hierbij ook een infiltratievoorziening aangelegd te worden. Aanvullende maatregelen die genomen kunnen worden zijn o.a. de toepassing van waterpasserende bestrating, halfverharding of grasdallen bij de aanleg van (wandel)paden en parkeervakken, zodat hemelwater lokaal kan wegzijgen en de benodigde hemelwaterberging ook kleiner ontworpen kan worden. Verder kan hemelwater ook opgevangen worden ten behoeve van hergebruik in de tuinen of in een grijswatercircuit (o.a. toiletspoeling).

Door het planvoornemen worden diverse maatregelen genomen ten aanzien van klimaatbestendig bouwen. Zo wordt het hemelwater 100% afgekoppeld en ter plaatse geïnfiltreerd (vermindering verdroging). Het hemelwater van de bestaande woningen wordt ook afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd in de bodem.

Infiltratie kratten worden toegepast bij zowel de bestaande woningen als ook de nieuwe woningen. De exacte locatie wordt nader bepaald.

Door een hoger bouwpeil en de ligging op de hogere terreindelen is bij de nieuwbouw geen wateroverlast te verwachten.

Door de aanvullende infiltratievoorzieningen op eigen terrein neemt ook de kans op wateroverlast bij piekbuien af.

De nieuwe parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk voorzien/uitgevoerd middels halfopen/waterpasserende verharding om hemelwater beter te kunnen verwerken.

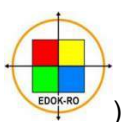
Om vervuiling van het hemelwater te voorkomen worden er geen uitlogende materialen toegepast.

Verharding

In de bestaande situatie is het totaal bebouwde oppervlakte 3.300 m² en 1.738 m² aan bestrating, in totaal 5.038 m² (zie figuur 6.3). In de nieuwe situatie is het totaal bebouwde oppervlakte 1.623 m² en 1.521 m² aan bestrating, in totaal 3.144 m² (zie figuur 6.4). De totale oppervlakte aan verharding neemt met 1.894 m² af, waarbij opgemerkt dat de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in half-open verharding. Daarnaast zal bij de verdere uitwerking worden bekeken of de bestrating minder kan worden.



Figuur 6.3: Bestaande verharding





Figuur 6.4: Nieuwe verharding

De wens van het waterschap is om in het buitengebied een bergingscapaciteit te hebben van 80 mm, dit is echter geen verplichting. Initiatiefnemer gaat van de bestaande gebouwen het hemelwater afkoppelen van het riool. Het hemelwater van de daken en bestratingen wordt afgevoerd naar de wadi (2.500 m²), zie figuur 6.5. Hierbij wordt rekening gehouden met de GHG.



Figuur 6.5: Locatie van de wadi (blauw omkaderd)

De wadi wordt boven de GHG aangelegd en heeft een oppervlakte van circa 2.500 m². Uitgaande van een totale m² aan verharding van 3.144 m² komt dit neer op circa 250 m³ berging. Hierbij is geen rekening gehouden met halfverharding, welke niet meegerekend hoeft te worden. De berging van het water is dus geen enkel probleem.

Conclusie

Het wateraspect is geen belemmering voor de realisatie van plan. Er is een grote afname van verharding en ten gevolge van het groene inrichtingsplan zal ter plaatse de hittestress ook afnemen.

6.6 Mobiliteit en parkeren

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

6.6.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Doetinchem heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

6.6.2 Mobiliteitsplan Doetinchem 2036

Het Mobiliteitsplan Doetinchem 2036 geeft een beeld waar de gemeente Doetinchem in 2036 wil staan als het gaat om verkeer en mobiliteit. Het mobiliteitsplan bestaat uit 3 delen:

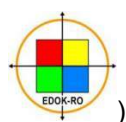
1. Visiedeel: met mobiliteitsambities en wensbeelden over mobiliteit.
2. Uitvoeringsprogramma: maatregelen hoe we de ambities en de wensbeelden kunnen realiseren.
3. Bijlagen: ter onderbouwing van het visiedeel en het uitvoeringsprogramma.

In het Mobiliteitsplan Doetinchem 2036 worden vier hoofdambities beschreven:

4. Bruisende binnenstad. Hierbij gaat het om het aantrekkelijker maken van de binnenstad, het beperken van gemotoriseerd verkeer en het parkeren aan de randen. Zorgen voor een goede en aantrekkelijke bereikbaarheid van het centrum en de binnenstad voor fietsers, voetgangers en met het openbaar vervoer.
5. Het fijner maken om te leven en wonen in wijken en kernen. Hierbij gaan we uit van het zoveel mogelijk terugbrengen van de maximale snelheid van wegen naar 30 km/h. Ook kijken we naar het aanpakken van bestaande knelpunten en risicolocaties.
6. Aanmoedigen actieve mobiliteit en openbaar vervoer. Hierbij gaan we uit, dat we het zo makkelijk mogelijk maken voor fietsers en voetgangers, daar waar het kan. Bijvoorbeeld door het bieden van goede en logische loop- en fietsroutes. Het openbaar vervoer maken we aantrekkelijker, onder andere door haltes van goede kwaliteit op logische locaties. Onderzoek en realisatie van hubs kan zorgen voor minder (overlast van zwaar) verkeer en biedt meer opties voor een verplaatsing. Het delen van fietsen en/of auto's kan ook zorgen voor minder verkeer en daardoor fijner wonen en leven.
7. Zo goed mogelijk sturen verkeer. Naast het afwaarderen van wegen, wijzen we ook een aantal wegen aan waar we de doorstroombaan voor gemotoriseerd verkeer willen verbeteren. Hiermee faciliteren we dit verkeer daar waar we het willen hebben. Naast fysieke maatregelen speelt het gebruik van data en andere nieuwe technologieën een rol.

Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma beschrijft de gemeente hoe zij de ambities en wensen uit het visiedeel wil uitvoeren. Hiervoor heeft de gemeente een pakket van maatregelen opgesteld. Deze maatregelen gaan bijvoorbeeld over:



- het verbeteren en aanleggen van schakels in het fietsnetwerk;
- het verbeteren van bestaande wegen voor een betere doorstroming;
- het aanpakken van bestaande knelpunten en risicolocaties.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda geeft de gemeente bij elke maatregel aan welke maatregel belangrijker is en een inschatting van de kosten.

6.6.3 Parkeervisie

De Parkeervisie is in nauwe samenhang met het Mobiliteitsplan opgesteld. In de parkeervisie wordt ingespeeld op de ruimtelijke ontwikkelingen die zich de komende jaren gaan voordoen, nu Doetinchem de wens heeft uitgesproken om te willen groeien naar 70.000 inwoners. Het parkeren in Doetinchem bevindt zich nog altijd in een lastig vaarwater. Dit omdat de parkeerinkomsten minder groeien dan de kosten. De landelijke trend van het kopen via internet is niet gewijzigd. Dit betekent dat minder mensen voor de inkopen naar de binnenstad komen. Daar staat tegenover dat er steeds meer winkelpanden omgebouwd worden tot woningen. Dit alles maakt dat er een heldere visie en concrete maatregelen noodzakelijk zijn. In de Parkeernota 2024 staan verschillende voorstellen om de inkomsten te verhogen maar ook om het parkeren in de binnenstad de komende jaren mogelijk te houden.

Onderdeel van de parkeervisie is de nieuwe Nota Parkeernormen Doetinchem 2024.

Nota Parkeernormen Doetinchem 2024

Met de Nota Parkeernormen 2024 is een kader geschept, waaraan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de hele gemeente ten aanzien van parkeren getoetst kunnen worden. Het is een maatschappelijk belang dat woonruimte wordt gerealiseerd, zowel door transformaties, als door bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Voor de transformaties geldt dat de realisatie van parkeerplaatsen vaak niet mogelijk is door ruimtegebrek. Deze nota parkeernormen zorgt ervoor om op een verantwoorde wijze ruimtelijke ontwikkelingen met minder parkeerplaatsen toch mogelijk gemaakt kunnen worden. De parkeernorm is een vast gegeven, gebaseerd op de functie die wordt gerealiseerd en de omvang ervan. De parkeereis is het aantal parkeerplaatsen dat uiteindelijk aangelegd dient te worden, nadat de stappen van de berekening in de parkeerbalans doorlopen zijn, zoals de gelijktijdige aanwezigheid van verschillende functies en de mogelijkheid van het afkopen van een reductie.

De CROW-richtlijnen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek) voor de parkeernormen liggen aan de basis voor deze parkeernorm voor de gemeente Doetinchem. In de CROW-richtlijnen worden bandbreedtes en stedelijkheidsgraden aangegeven. De stedelijkheidsgraad is van invloed op de parkeerbehoefte van veel functies. Volgens het CBS is de stedelijkheidsgraad het aantal adressen per km². Doetinchem heeft een "adressendichtheid" van 1.115 adressen per km² (bron: CBS). Dat wordt gekwalificeerd als 'matig stedelijk'. De kernen Wehl, nieuw Wehl en Gaanderen behoren tot "rest bebouwde kom".

Voor de parkeernormering wordt gebruik gemaakt van onderstaande gebiedsindeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen Centrum, Schil/overloopgebied, Rest bebouwde kom en Buitengebied. Daarbij wordt de gemiddelde parkeernorm van het CROW gehanteerd.

6.6.4 Onderzoek

Verkeer

Middels voorliggende omgevingsplanwijziging wordt de beëindiging van het agrarische bedrijf en de realisatie van 4 extra woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Door realisatie van de 4 extra woningen zal de verkeersgeneratie in het gebied toenemen. Het aantal extra verkeersbewegingen bedraagt op basis van de CROW uitgave 381 afgerond 33 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van 'koop, huis, twee-onder-een-kap' met het gebiedstype 'buitengebied' en een niet stedelijke stedelijkheidsgraad.

Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits, dit resulteert in één auto per 20 minuten. Dit is voor de Kempsestraat geen enkel probleem.

Geacht wordt dat vanuit verkeer geen belemmeringen zijn voor de voorliggende planwijziging.

Parkeren

De 4 te realiseren woningen hebben een bepaalde parkeernorm, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Doetinchem 2024. Uitgaande van twee 2-onder-één-kapwoningen bedraagt de parkeernorm afgerond 9 parkeerplaatsen en voor de twee voormalige bedrijfswoningen per woning 3 parkeerplaatsen. Uit figuur 6.4 blijkt dat er voldoende ruimte is binnen het plangebied om parkeerplaatsen aan te leggen.



Figuur 6.4: Parkeren

Vanuit parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorliggende planwijziging. Het parkeren vindt plaats op halfverharding. Bij de verdere uitwerking van het plan zal worden bekeken of het aantal m² nog kan afnemen.

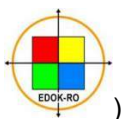
6.6.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect 'mobiliteit en parkeren' geen belemmeringen zijn voor de voorliggende omgevingsplanwijziging, mits er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

6.7 Omgevingsveiligheid

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

6.7.1 (Wettelijk) kader



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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

6.7.2 Onderzoek

Er is met behulp van de risicokaart van Atlas Leefomgeving een inventarisatie verricht naar mogelijke risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 6.5 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen, waarop het plangebied globaal is aangegeven door middel van een rode stip.



Figuur 6.5: Uitsnede risicokaart (plangebied rode stip)

Transport door buisleidingen

Het plangebied ligt op circa 1.100 meter afstand van buisleiding N-566-1. In de onderstaande tabel zijn de eigenschappen van deze leiding samengevat.

Tabel Leidinggegevens

Buisleiding	Diameter	Druk	100 % letaliteitsafstand	1 % letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
N-566-1	324 mm	40 bar	70 m	140 m	ca. 1.100 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied niet binnen de 1% letaliteitsafstand van de buisleidingen ligt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het planvoornemen.

In de directe omgeving bevinden zich wegen en/of spoorwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Ook bevinden er geen inrichtingen in de directe omgeving die een belemmering zijn voor de realisatie van de woningen.

Gelet op dat er slechts 4 extra woningen worden toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, er bij het bouwen van de woningen voldaan moet worden aan strenge bouweisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving, de bewoners van de woningen voldoende zelfredzaam zijn en het plangebied eenvoudig bereikt kan worden door hulpdiensten, wordt geacht dat er geen onderzoek noodzakelijk is.

Bereikbaarheid en water

De ontwikkeling ligt in het buitengebied van Wehl. De bluswatervoorzieningen liggen daar op een aanzienlijke afstand van de ontwikkeling. De gemeente is verantwoordelijk voor de bluswatervoorzieningen. In het plangebied wordt aan de noordzijde een vijver aangelegd waarop het hemelwater van daken en verhardingen voor een groot deel wordt afgevoerd. Indien noodzakelijk kan de brandweer van deze vijver gebruik maken.

6.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

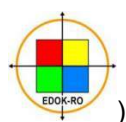
6.8 Natuur

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

6.8.1 (Wettelijk) kader

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).



Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

6.8.2 Onderzoek

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Ten behoeve van de voorliggende omgevingsplanwijziging is in juli 2025 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (zie Bijlage 4). Voor de concrete inhoud wordt korthedshalve verwezen naar het onderzoek. Onderstaand volgen de belangrijkste bevindingen.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Als gevolg van het slopen van de toegankelijke bebouwing en het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden, omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de varkensstallen wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de varkensstallen vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren en/of amfibieën opzettelijk gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen opzettelijk beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarvan mogelijk de voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en rustplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (zie onderstaande tabel voor toepasbare vangmiddelen), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken).
- Verwijderen beplanting en slopen toegankelijke bebouwing buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren).
- Nader onderzoek naar de functie van de varkensstallen voor vleermuizen uitvoeren.

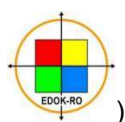
In het kader van de zorgplicht (Art. 11.27, Bal) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Omdat met een eenmalige visuele inspectie, de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen niet (volledig) vastgesteld kan worden, is gericht vervolgonderzoek noodzakelijk.

In de periode half mei - half september is door Natuurbank Overijssel dit aanvullende vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied zijn vastgesteld.

6.8.3 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat dit aspect geen belemmering is voor de realisatie van het plan.

Bij de aanvraag voor de bouw van de woningen en bijgebouwen wordt aangegeven welke natuurinclusieve maatregelen er worden aangebracht ten gunste van o.a vogels, vleermuizen, insecten e.d.



6.9 Cultureel erfgoed

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

6.9.1 (Wettelijk) kader

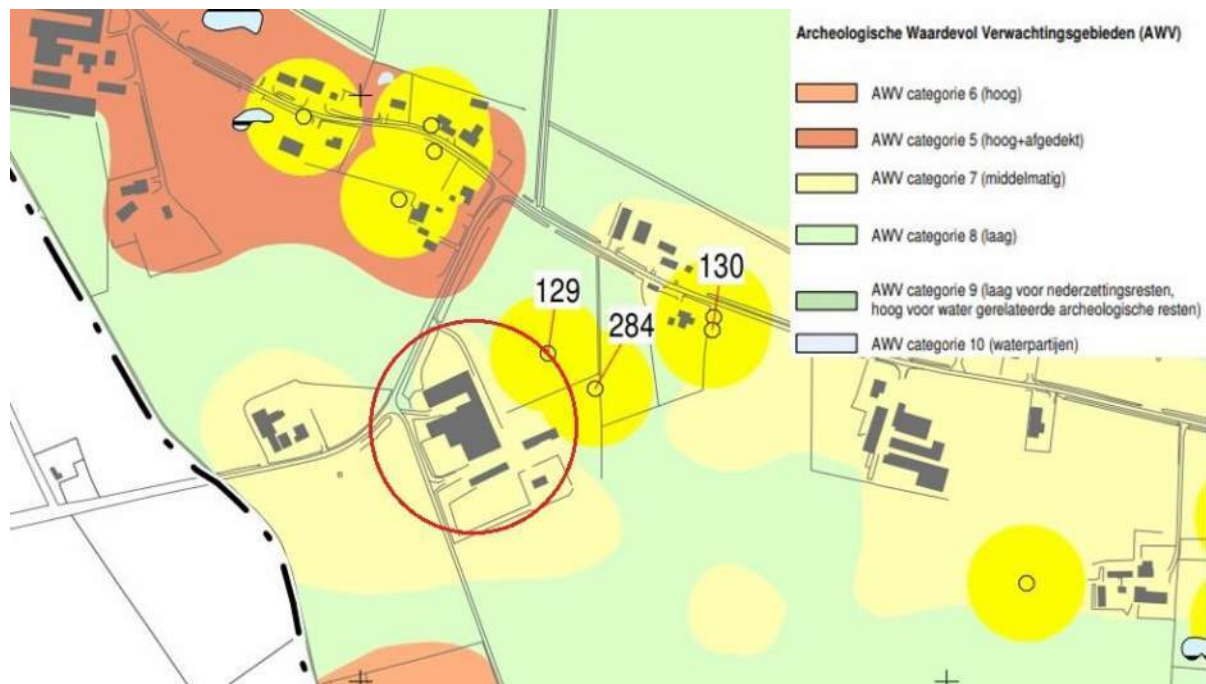
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten.
- Verplaatsing van beschermde monumenten.
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand.
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument.
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.9.2 Onderzoek

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Doetinchem blijkt het volgende. Voor het plangebied (rode cirkel) geldt met name een middelmatige archeologische verwachting. Zie figuur 6.6. Hierbij hoort het volgende advies. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring is een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek vereist, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek.



Figuur 6.6: Uitsnede archeologische beleidskaart (gemeente Doetinchem)

In maart 2025 is door Bureau voor Archeologie een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6).

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. Voor het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Noordelijk zandgebied', in de landschapszone dekzandvlakten, dekzandruggen en rivierduinen. In de ondergrond ligt het pleniglaciaal Laagterras dat plaatselijk wordt afgedekt door dekzand. Het westelijke plandeel (1) ligt op een dekzandrug waar zich vorstvaaggronden in hebben ontwikkeld. In de naastliggende vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss (plandeel 2) hebben zich volgens de bodemkaart vlakvaaggronden ontwikkeld.

In het westen van het plangebied heeft tussen midden 18e eeuw en begin 19e eeuw een boerderij gestaan. Het huidige erf is begin 20e eeuw opgericht en in de loop van de 20e eeuw uitgebreid. Vanwege de bouw van onderkelderde varkensstallen en egalisatie in de 20e eeuw worden in het westelijke plandeel (1) diepe bodemverstoringen verwacht.

In het plangebied zijn acht boringen gezet tot maximaal 220 cm -mv. Hieruit blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit rivierafzettingen. Hierop ligt in het westelijke plandeel 40 tot 95 cm dekzand. In de top van het dekzand zijn geen resten van bodemvorming (meer) herkenbaar. Op het dekzand ligt een omgewerkt pakket van 60 tot 120 cm dik. In het oostelijke plandeel (2) is geen dekzand aanwezig. Hier heeft zich direct in de top van het pleistocene rivierterras een 30 cm dikke humeuze bouwvoor ontwikkeld.

Op de plek van het historische erf zijn enkele fragmenten kalkmortel en baksteen aanwezig. Echter, het bodemprofiel bij dit erf is tot 120 cm -mv verstoord. Gezien de vrij jonge ouderdom van het erf en de vergraven staat van het plangebied wordt de kans klein geacht dat op de plek van het erf, net zoals in de rest van dit plandeel, nog sprake kan zijn van behoudenswaardige archeologische resten. De bodem in het oostelijke plandeel 2 bestaat uit een A-C profiel. De lage ligging ten opzichte van het grondwater maakt het geen geschikte vestigingsplaats. De kans dat in deze zone archeologische resten aanwezig zijn wordt ook in dit plandeel als klein ingeschat. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Doetinchem.

Cultuurhistorie

De gemeente Doetinchem heeft een zeer uitgestrekt en gevarieerd landelijk gebied. Verschillende landschapstypen, oude wegen- en waterstructuren en verschillen in hoogte en verkaveling zorgen voor veel afwisseling en een aantrekkelijk kleinschalig landschap. Van oudsher zijn vooral de hoger gelegen essengronden bebouwd. Hier konden boeren een gemengd bedrijf voeren en een bestaan opbouwen. De historische boerderijen in het buitengebied van Doetinchem Wehl en Gaanderen behoren in hoofdopzet tot hetzelfde type: de hallehuisboerderij. Deze boerderijen zijn bescheiden van omvang, waarbij het dak oorspronkelijk ondersteund werd door houten gebinten, en het woon- en bedrijfs gedeelte van elkaar gescheiden zijn door een dwarsmuur. Vaak zijn er vele bijgebouwen op het erf, zoals schuren en hooibergen. De meeste boerderijen in de gemeente Doetinchem dateren uit de periode 1850 – 1940.

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

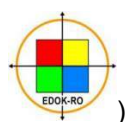
6.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultureel erfgoed' zijn geen belemmeringen voor de voorliggende omgevingsplanwijziging.

6.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in 3 categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

6.10.1 (Wettelijk) kader



Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

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

Circulariteit

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

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie Hoofdstuk 5).

6.10.2 Onderzoek energietransitie

De beoogde woningen zullen volledig elektrisch zijn, waarbij de benodigde stroom voor het verwarmen van de woning en voor de diverse installaties opgewekt zullen worden door middel van zonnepanelen. Hierbij zal minimaal voldaan worden aan het vereiste van Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG). De toekomstige bewoners kunnen later ervoor kiezen om hun woningen geheel energieneutraal te maken. Dit kan worden gedaan door bijvoorbeeld extra zonnepanelen te plaatsen. De zonnepanelen wekken energie op en dit wordt gebruikt voor het huishouden. De eventuele overtollige energie kan worden teruggeleverd aan de energimaatschappij, waarmee de bewoners kunnen bijdragen aan de energietransitie in Nederland.

Op voorhand is niet aan te geven of de toekomstige bewoners luchtwarmtepompen of bodemwarmtepompen gaan installeren. Dit wordt bij de omgevingsaanvraag voor de bouw van de woningen aangegeven.

6.10.3 Onderzoek circulariteit

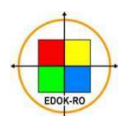
De uitkomst van de berekening milieuprestatie is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. De maatregelen die moeten worden genomen om te gaan voldoen aan milieuprestatie zijn voorlopig nog niet bekend.

6.10.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

In Nederland krijgt men steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om de bewoners tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat de omgeving wordt aangepast. Dat betekent ook dat er anders gebouwd moet worden.

De 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet. De maatlat biedt houvast voor overheden, woningcorporaties en partijen uit de bouw zoals projectontwikkelaars. De maatlat is nodig om beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Zo is het mogelijk om ook in de toekomst in een veilige, gezonde én groene omgeving te blijven wonen en werken. De maatlat maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen eruitziet. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen, en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepierking overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Daardoor blijft er lokaal ruimte voor maatwerk en krijgen innovatieve en slimme oplossingen alle ruimte.



Het plangebied wordt ontwikkeld met aandacht voor klimaatadaptatie. Het verharde oppervlak in de toekomstige situatie neemt ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk af, waardoor ruimte ontstaat voor het aanleggen van diverse groenvoorzieningen. Door minder verhard oppervlak kan het water binnen het plangebied langer worden vastgehouden, waardoor hitte binnen het plangebied afneemt en droogte voorkomen wordt. Door het aanleggen van groenvoorzieningen zoals beplantingen en bomen, ontstaat er meer schaduw binnen het plangebied, wat zal zorgen voor een verkoelend effect en een fijne woonomgeving voor de toekomstige bewoners. Gelet op het vorenstaande wordt geacht dat voorliggende omgevingsplanwijziging in overeenstemming is met de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

De watertoets is in april 2025 door EDOK-RO uitgevoerd (zie Bijlage 7). Hieruit blijkt dat voor het plan de normale procedure van toepassing is.

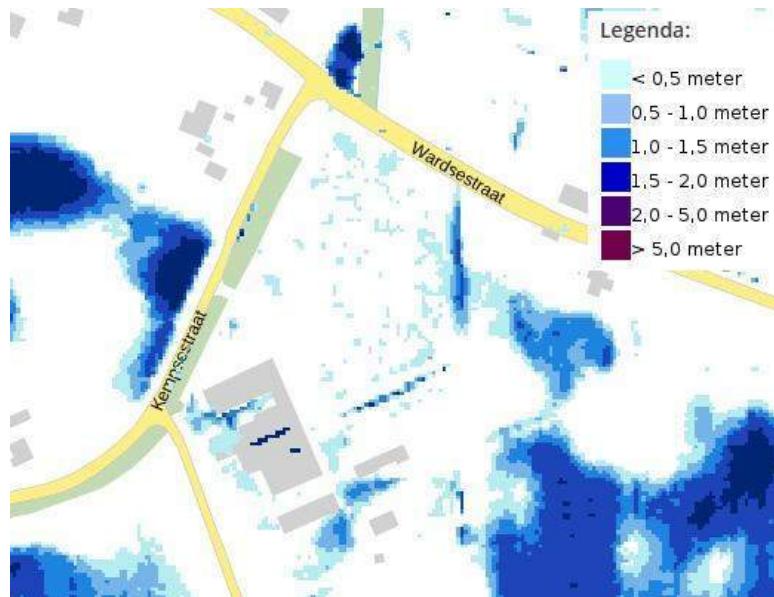
Voor dit plan wordt het hemelwater van daken en bestrating opgevangen op het eigen perceel d.m.v. een wadi en indien noodzakelijk in infiltratiekratten. Vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke riool.

Langs het plangebied ligt een drukriolering. Qua capaciteit kan dit aangesloten worden op de Kempseweg, de vier nieuwe woningen kunnen in principe dan onder vrij verval aansluiten op de bestaande pompput van huisnummer 1 en 3, mits de eigenaren van 1 en 3 akkoord zijn dat afvoer vrijverval leiding deels over hun grond mag lopen.

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden.

Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor drogere periodes.

Uit de figuren 6.7, 6.8 en 6.9 blijkt dat water, hitte en droogte niet tot grote problemen lijdt.



Figuur 6.7: Uitsnede waterdiepte hevige bui - 140 mm in 2 uur



Figuur 6.8: Uitsnede hittestress



Figuur 6.9: Uitsnede droogtestress

Doordat er sprake is van een behoorlijke afname van het verhard oppervlak, het aanbrengen van extra groen en aanleggen van een poel komt dit het klimaat ten goede (zie ook Bijlage 1).

Bij de uitwerking van het plan zal overleg worden gevoerd met het waterschap.

6.10.5 Conclusie

Vanuit het aspect 'duurzaamheid' zijn vooralsnog geen belemmeringen voor de voorliggende omgevingsplanwijziging.

6.11 M.e.r.-beoordeling

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

6.11.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

De figuur van de vormvrije m.e.r.-beoordeling keert niet terug onder de Omgevingswet. Een project of plan kan voortaan alleen nog leiden tot m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit hangt samen met de aanwijzing van gevallen waarin de m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. In bijlage V van het Ob zijn die gevallen aangewezen, waarbij anders dan voorheen onder het Besluit milieueffectrapportage nog maar sprake is van 1 lijst (voorheen was sprake van de zogenaamde C- of D-lijst). Groot verschil met dit besluit is dat voor m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen nu geen drempels meer gelden.

6.11.2 Onderzoek

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

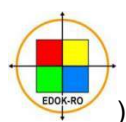
Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer de ontwikkeling van zodanig kleinschalige aard is kan het zo zijn dat geen sprake is van een project in de zin van m.e.r. onder het Ob. Dit kan in sommige gevallen gemotiveerd worden op basis van jurisprudentie. Er is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend plan wordt de huidige agrarische bebouwing binnen het plangebied voor het grootste gedeelte gesloopt en vervangen door 4 nieuwbouw woningen. Het oppervlak aan bebouwing dat wordt gesloopt is velen malen groter dan het oppervlak van de toekomstige bebouwing. Daarmee is sprake van een aanzienlijke afname in de bebouwde oppervlakte binnen het plangebied. Daarnaast wordt een milieubelastende functie met bijbehorende milieubelastende activiteiten gesaneerd en krijgt het plangebied de functie 'wonen' die geen milieubelastende activiteiten heeft voor de omgeving.

Gelet op het vorenstaande in relatie tot de uitspraken van de Raad van State wordt geconcludeerd



dat voorliggend plan niet aangemerkt hoeft te worden als een project dat voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, nummer J11 van bijlage V van het Ob. Er is geen sprake van een project-m.e.r. plicht of project-m.e.r. beoordelingsplicht. Belangrijke negatieve milieugevolgen zijn niet te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk.

6.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'm.e.r.-beoordeling' zijn geen belemmeringen voor de voorliggende omgevingsplanwijziging.

6.12 Milieubelastende activiteiten

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

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

6.12.1 (Wettelijk) kader

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

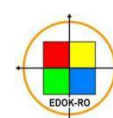
Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

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

Naast de instructieregels hebben gemeenten zelf de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan aanvullende milieuregels en/of voorwaarden te stellen voor Mba's. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het houden van huisdieren of het gebruik van kachels en openhaarden. Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'.

De VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gaat uit van zones die die bij een grotere afstand tot gevoelige functies en locaties (bijvoorbeeld wonen) uitgaat van een oplopende gebruikruimte voor geluid en geur per bedrijf. Daarbij staat het reguleren van gebruikruimte voor geluid en geur centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het Besluit kwaliteit leefomgeving waar 'gebruikruimte' een belangrijk begrip is (zie paragraaf 3.3 "Sturen op de verdeling van gebruikruimte onder de Omgevingswet" van de Nota van toelichting bij het Bkl. De gebruikruimte van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) is de milieurimte die een milieubelastende activiteit op grond van het omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van de bedrijfsvoering.

6.12.2 Onderzoek



In de VNG-uitgave Activiteiten en Milieuzonering Omgevingswet is de lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 getransponeerd en biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten in de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van richtafstanden voor geluid en geur. Milieuaspecten zoals externe veiligheid, trillingen en stofhinder zijn in specifieke gevallen relevant of zelfs maatgevend. Deze aspecten lenen zich, anders dan geluid en geur, niet goed om de inpasbaarheid van activiteiten indicatief te bepalen. In algemene zin geldt dat wanneer een activiteit een andere vorm van milieubelasting dan geluid- en geurhinder met zich mee brengt, aan de hand van de specifieke regelgeving moet worden bepaald of de activiteit op de gewenste locatie inpasbaar is.

Het plangebied ligt aan de Kempsestraat 1-3 in Wehl, in het buitengebied van de kern Wehl. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig. Woningen zijn geen milieubelastende functies en hoeven jegens elkaar niet te worden beschermd. Woningen worden wel beschermd tegen milieuhinder afkomstig van milieubelastende functies. Op een grotere afstand zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig, waarbij eerder onder het aspect 'geur' is beschreven dat vanuit het aspect 'geur' geen belemmeringen zijn voor de voorliggende ontwikkeling. Agrarische bedrijven hebben kunnen naast geurhinder ook zorgen voor geluidhinder. Voor veehouderijen geldt 30 meter voor het aspect 'geluid'. Aangezien de dichtstbijzijnde veehouderij op een afstand van minimaal 500 meter is gelegen (zie aspect 'geur'), wordt aan de afstand van 30 meter voor het aspect 'geluid' ruimschoots voldaan. Dat betekent tegelijkertijd ook dat de agrarische bedrijven niet belemmerd zullen worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Al met al wordt geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied geen milieubelastende activiteiten zijn die voorliggende omgevingsplanwijziging onmogelijk maken. Anderzijds leidt deze omgevingsplanwijziging vanuit hinder of gevaar niet tot nadelige effecten voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. De beoogde woonfuncties zijn naar aard en invloed geschikt in de omgeving en het wonen betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving.

6.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'milieuzonering' zijn geen belemmeringen voor de voorliggende omgevingsplanwijziging.

6.13 Gezondheid

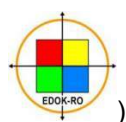
De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

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

6.13.1 (Wettelijk) kader

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

6.13.2 Onderzoek



Met de voorliggende omgevingsplanwijziging wordt de beëindiging van het agrarische bedrijf mogelijk gemaakt, waarbij het grootste deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en vier extra woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Zoals eerder beschreven, draagt de sanering van het agrarische bedrijf bij aan een verbeterd woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Er zal geen stankoverlast meer zijn, wat de gezondheid van omwonenden ten goede komt. Daarnaast heeft de sanering van het agrarische bedrijf een positief effect op de natuur, omdat er geen dieren meer in stallen gehouden zullen worden. Hierdoor neemt de jaarlijkse uitstoot van stikstof en ammoniak af, wat op den duur leidt tot een verbetering van de milieukwaliteit en een toename van de biodiversiteit. Dit heeft uiteindelijk ook een positief effect op de volksgezondheid.

Bovendien moeten bouwplannen tegenwoordig voldoen aan de meest recente (technische) eisen op het gebied van duurzaamheid, luchtkwaliteit en bouwkundige aspecten. Dit waarborgt een goed binnenmilieu voor de toekomstige bewoners, wat eveneens positieve gevolgen heeft voor de gezondheid.

Samenvattend kan worden gesteld dat dit plan niet alleen bijdraagt aan de oplossing van een maatschappelijk woonprobleem, waarbij extra woningen noodzakelijk zijn, maar ook de gezondheid van mensen bevordert.

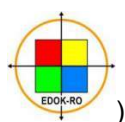
Gezondheid en geitenhouderij

Uit verschillende studies in de onderzoeksreeks "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)" van het RIVM blijkt dat mensen die binnen een straal van twee kilometer rond een geitenhouderij wonen een verhoogde kans hebben op een longontsteking ten opzichte van mensen die rond andere veehouderijen wonen en mensen die niet bij een veehouderij in de buurt wonen.

Binnen een straal van 2 km is slechts 1 geitenhouderij gevestigd op een afstand van circa 1,35 km aan de Bosslagstraat 2 in Loil. Echter deze geitenhouderij is gestopt, waardoor er geen belemmering meer is vanuit deze geitenhouderij.

6.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'gezondheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende omgevingsplanwijziging.



Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

7.1.2 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden. Hiertoe wordt tussen de initiatiefnemer en gemeente een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow afgesloten. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

De omwonenden hadden wij uitgenodigd op 20 februari 2025. Allereerst hebben we aangegeven dat we willen stoppen met het bedrijf. De omwonenden begrepen de keuze en staan er volledig achter. Het omgevingsplan hebben wij getoond. Ze waren geïnteresseerd en reageerde zeer positief op het plan. Er zijn geen negatieve reacties binnengekomen en iedereen wenst ons veel succes.

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het ontwerp-wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.

Gedurende de inzagetermijn zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen.