

**Standaardonderbouwing wijziging
omgevingsplan & buitenplanse
omgevingsplanactiviteit**
Gemeente Doetinchem

Inhoud

1. Inleiding.....	5
<i>Aanleiding en doel</i>	5
Projectgebied.....	6
Leeswijzer	8
2. Beschrijving huidige situatie	9
Huidige situatie	9
Huidig planologisch regime	11
Omgeving.....	13
3. Voorgenomen ontwikkeling	15
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	15
3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan	18
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid	18
3.4 Conclusie	19
4. Voorbereiding en participatie	21
4.1 Verkenningsfase	21
4.2 Vooroverleg	21
4.3 Participatie omgeving.....	22
5. Beleid en regelgeving	23
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels.....	23
5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	23
5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's).....	24
5.1.3 Conclusie rijksbeleid.....	26
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	27
5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	27
5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	28
5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	30
5.3 Regionaal beleid	30
5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	30
5.3.2 Overig relevant regionaal beleid.....	33
5.3.3 Conclusie regionaal beleid	33
5.4 Beleid waterschap	33
5.4.1 Waterschapsverordening.....	33
5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022–2027	35
5.4.3 Overig relevant beleid waterschap	36
5.4.4 Conclusie beleid waterschap	38
5.5 Gemeentelijk beleid	39
5.5.1 Omgevingsvisie.....	39
5.5.2 Overig relevant beleid gemeente.....	44
5.5.3 Relevante programma's	52

5.5.4	Maatschappelijke behoefte.....	52
5.5.5	Conclusie gemeentelijk beleid.....	52
5.6	Omgevingswaarden.....	53
6.	Omgevingsaspecten	53
6.1	Geluid	53
6.1.1	(Wettelijk) kader	53
6.1.2	Onderzoek	55
6.1.3	Conclusie	55
6.2	Luchtkwaliteit.....	56
6.2.1	(Wettelijk) kader	56
6.2.2	Onderzoek	57
6.2.3	Conclusie	57
6.3	Geur.....	57
6.3.1	(Wettelijk) kader	58
6.3.2	Onderzoek	58
6.3.3	Conclusie	58
6.4	Bodemkwaliteit	59
6.4.1	(Wettelijk) kader	59
6.4.2	Onderzoek	59
6.4.3	Conclusie	60
6.5	Mobiliteit en parkeren	60
6.5.1	(Wettelijk) kader	60
6.5.2	Onderzoek	60
6.5.3	Conclusie	60
6.6	Omgevingsveiligheid	60
6.6.1	(Wettelijk) kader	61
6.6.2	Onderzoek	62
6.6.3	Conclusie	63
6.7	Natuur.....	63
6.7.1	(Wettelijk) kader	63
6.7.2	Onderzoek	63
6.7.3	Conclusie	65
6.8	Cultureel erfgoed	66
6.8.1	(Wettelijk) kader	66
6.8.2	Onderzoek	66
6.8.3	Conclusie	67
6.9	Duurzaamheid	67
6.9.1	(Wettelijk) kader	67
6.9.2	Onderzoek energietransitie.....	68
6.9.3	Onderzoek circulariteit	68
6.9.4	Onderzoek klimaatadaptatie en water.....	68

6.9.5	Conclusie	69
6.10	M.e.r.-beoordeling	69
6.10.1	(Wettelijk) kader	69
6.10.2	Onderzoek	70
6.10.3	Conclusie	70
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	70
6.11.1	(Wettelijk) kader	70
6.11.2	Onderzoek	71
6.11.3	Conclusie	72
6.12	Milieubelastende activiteiten	72
6.12.1	(Wettelijk) kader	72
6.12.2	Onderzoek	73
6.12.3	Conclusie	73
6.13	Gezondheid	73
6.13.1	(Wettelijk) kader	73
6.13.2	Onderzoek	73
6.13.3	Conclusie	74
7.	Uitvoerbaarheid.....	75
7.1	Economische uitvoerbaarheid	75
7.1.1	Financieel economische uitvoerbaarheid.....	75
7.1.2	Kostenverhaal	75
7.1.3	Nadeelcompensatie.....	75
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
7.2.1	Participatie.....	76
	Bijlagen	78

1. Inleiding

Aanleiding en doel

De initiatiefnemers, de bewoners en eigenaren van het erf Bultensweg 14, zijn in samenspraak met de bewoners en eigenaren van Bultensweg 12 voornemens twee nieuwe woongebouwen te realiseren met maximaal 3 wooneenheden op het gemeenschappelijke erf Bultensweg 12 + 14, middels de mogelijkheden die worden geboden in de “Notitie Wonen Landelijk gebied” van de gemeente Doetinchem. De beide erven zijn sinds 1911 familiebezit.

Van agrarische activiteiten is op het erf van Bultensweg 14 sinds 2005 geen sprake meer. De aanwezige ligboxenstal is in der loop der jaren dusdanig in verval geraakt dat deze reeds gesloopt is met toestemming van de gemeente Doetinchem. Gezien de binding vanuit de familie met het erf zijn initiatiefnemers voornemens één woongebouw met twee wooneenheden te realiseren in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen. Op het erf behorende bij huisnummer 12 is nog beperkt sprake van agrarische activiteit in de vorm van een kleinschalig loonbedrijf. Deze activiteiten mogen onder persoonsgebonden overgangsrecht worden voortgezet. Na het staken van de activiteiten worden de schuren behorende bij nummer 12 ook gesloopt om het tweede woongebouw te kunnen realiseren.

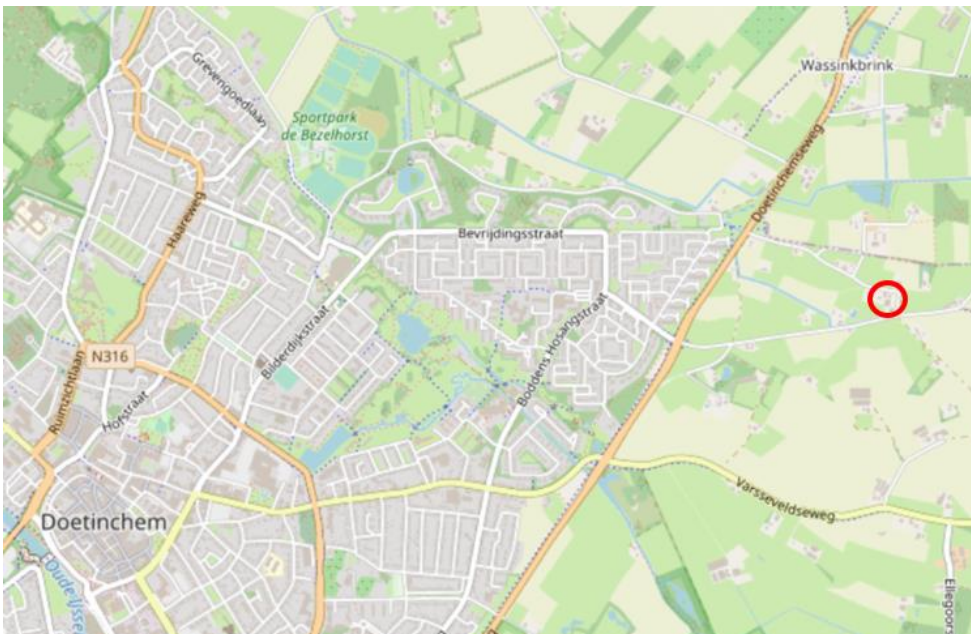


Figuur 1: Overzicht projectgebied (Bron: Vision10)

Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit een ensemble van twee agrarische erven aan de Bultensweg in het buitengebied van Doetinchem. Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen DTC01-D-2636, DTC01-D-2635, DTC01-D-2516 en DTC01-D-2515. De totale oppervlakte is circa 2,23 hectare. Hiervan behoort 1,29 hectare toe aan het erf Bultensweg 14, de overige 0,94 hectare behoort toe aan Bultensweg 12. Op het erf Bultensweg 14 is de vervallen ligboxenstal met een oppervlakte van 1109 m² reeds gesloopt wegens de vervallen toestand. Het erf behorende bij huisnummer 12 ligt aan beide zijden van de Bultensweg. Ten noorden van de Bultensweg staat een schuur met een oppervlakte van 512 m², op het erf ten zuiden van de Bultensweg en naast de

woning is een schuur met een oppervlakte van 423 m² aanwezig. Dit geeft een totaal van 2044 m² aan te saneren agrarische opstallen. Daarnaast zijn er op het erf behorende bij nummer 14 nog een tijdelijke woning van 129 m² en een woning met een oppervlakte van 130 m² aanwezig die na voltooiing van de nieuwe woning eveneens gesloopt zullen worden, deze woningen tellen niet mee voor de sloopopgave.



Figuur 2: Ligging Bultensweg 12 + 14 in het buitengebied van Doetinchem (Bron: Vision10)

Leeswijzer

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

2. Beschrijving huidige situatie

Huidige situatie

Het erf Bultensweg 12 en 14 vormt ruimtelijk één geheel, maar niet functioneel. Ondanks dat de huidige woningen tegen elkaar aan zijn gebouwd is er geen sprake van een gedeeld erf. Het erf behorende bij nummer 14 wordt ontsloten via een eigen oprit aan de oostzijde die uitkomt op de Bultensweg. Huisnummer 12 grenst direct aan de Bultensweg die het erf in twee delen splitst. In de dagelijkse praktijk functioneert het ruimtelijke geheel als twee afzonderlijke erven.

Op het gedeelte van het erf behorende bij huisnummer 12 is nog sprake van beperkte agrarische activiteit in de vorm van een kleinschalig loonbedrijf. Op het gedeelte behorende bij huisnummer 14 is geen sprake meer in agrarisch gebruik. Op het gedeelte behorende bij huisnummer 14 zijn momenteel twee (tijdelijke) woningen: de woning gelegen tegen de boerderij met huisnummer 12 en een woning in tijdelijke units. Van de totaal 2044 m² (voormalige) agrarische opstallen is de ligboxenstal à 1109 m² behorende bij huisnummer 14 reeds gesloopt. Ten zuiden van de woningen en de gesloopte stal zijn enkele weilanden gelegen voor het hobbymatig houden paarden.

Het gedeelte van het erf behorende bij Bultensweg 12 bestaat uit een woning en twee schuren à 512 m² en 423 m². Deze schuren worden nog gebruikt ten behoeve van het kleinschalige loonbedrijf. Ten westen van de woning is een privé tuin gelegen met een duidelijke scheiding tussen de tuin en de zuidelijk gelegen percelen behorende bij huisnummer 14. In overeenkomst met de gemeente Doetinchem hebben de huidige eigenaren/bewoners van Bultensweg 12 op basis van persoonsgebonden overgangsrecht toestemming om de huidige activiteiten voort te zetten. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten of verkoop van de eigendommen zullen deze schuren gesloopt worden om de realisatie van de tweede woning mogelijk te maken.



Figuur 3: Luchtfoto erf Bultensweg 14 (Bron: Vision10)



Figuur 4: Luchtfoto erf Bultensweg 12 (Bron: Vision10)

Het gedeelte van het projectgebied behorende bij Bultensweg 12 wordt in tweeën gedeeld door de Bultensweg. Ten zuiden van de Bultensweg is de woning met een naastgelegen schuur gelegen, de tweede schuur bevindt zich ten noorden van de Bultensweg met ten westen van de schuur nog een kleine weide. Deze schuur wordt van het overige deel van het perceel gescheiden door een groene rand bestaande uit struiken en bomen.



Figuur 5: Luchtaanzicht gehele projectgebied Bultensweg 12 + 14 (Bron: Vision10)

Het erf en percelen behorende bij Bultensweg 14 worden langs de oostzijde begrensd door de Bultensweg en langs zuidzijde door de Turfweg, met bomenrijen langs beide wegen. De westzijde van de percelen wordt begrensd door een sloot met een rij wilgen langs de overzijde. Op het erf is, met uitzondering van het gedeelte wat als tuin bij huisnummer 12 hoort en de schuur behorende bij nummer 12, geen scheiding tussen de gedeelten behorende bij de verschillende huisnummers.

Huidig planologisch regime

Het projectgebied is gelegen in het werkingsgebied van het tijdelijke Omgevingsplan waar de beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022 deel van uit maakt. Het gehele projectgebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en zijn voorzien van een bouwvlak. Daarnaast hebben de percelen ook de bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 6’. Tevens heeft het projectgebied de gebiedsaanduiding ‘overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten’.

Bestemmingsregels ‘Agrarisch’

De als ‘Agrarisch’ bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf, een bedrijfswoning, nevenactiviteiten zoals bepaald in de bijlage van de beheersverordening en waterpartijen, groen-, natuur- en nutsvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en bijbehorende bijgebouwen en voorzieningen. Het bouwen van bedrijfsgebouwen en woningen is enkel toegestaan binnen het bouwvlak.

Bestemmingsregels 'Waarde - Archeologische verwachting 6'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 6' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud, bescherming, versterking en/of herstel van de in de bodem te verwachten archeologische waarden. Voor 'Waarde - Archeologische verwachting 6' geldt ter bescherming van de archeologische waarden een plicht voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek als onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter.

Bestemmingsregels gebiedsaanduiding 'Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'

Binnen het gebied met de aanduiding 'nieuwe risicobronnen uitgesloten' is het niet toegestaan om een nieuwe risicobron te vestigen of een bestaande risicobron uit te sluiten.

Strijdigheid huidig omgevingsplan

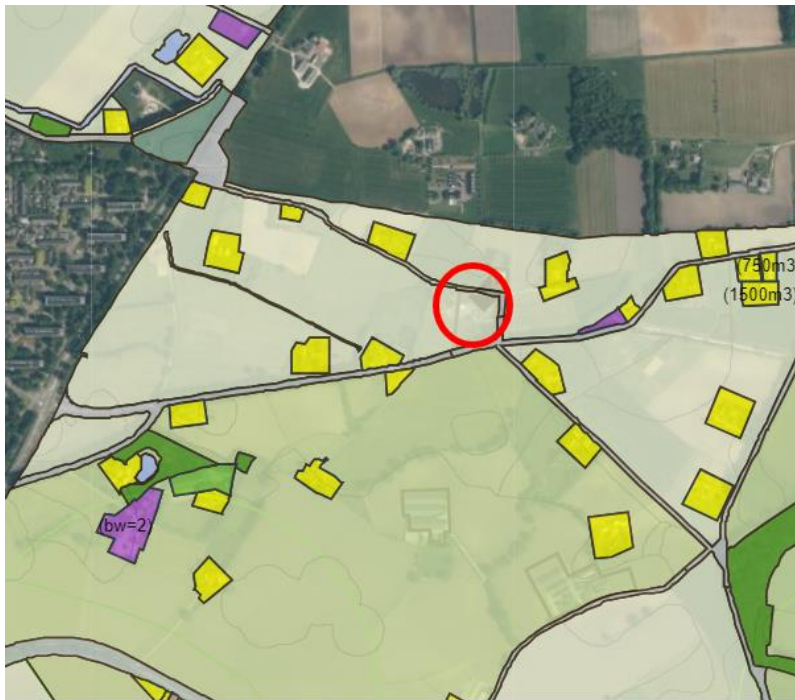
De realisatie van een nieuwe (burger)woning is niet passend binnen de huidige bestemmingsregels zoals vastgelegd in de beheersverordening Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022 wat deel uit maakt van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Doetinchem. Een wijziging van het omgevingsplan is derhalve noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 6: Uitsnede kaart Beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022

Omgeving

De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door hoofdzakelijk erven met de bestemming 'wonen' te midden van percelen met de bestemming 'agrarisch' of 'agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, in gebruik als gras- of akkerland. Er zijn slechts enkele percelen met een agrarisch bouwvlak of een bestemming 'bedrijf'.



- | | | |
|---|--|---|
|  Agrarisch (A) |  Agrarisch met waarden (AW) |  Bedrijf (B) |
|  Bos (BO) |  Sport (S) |  Verkeer (V) |
|  Wonen (W) | | |

Bouwlak



Figuur 7: Uitsnede kaart Beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

In voorliggend plan worden de agrarische opstallen van beide erven gesaneerd en worden er twee nieuwe woongebouwen met bijgebouwen gerealiseerd met een landschappelijke inpassing. Zie ook het landschappelijke inpassingsplan wat als afzonderlijke bijlage aan voorliggend document is toegevoegd. Op het erf Bultensweg 14 wordt één woongebouw van maximaal 750 m³ met twee wooneenheden en bijbehorende bouwwerken gerealiseerd (fase 1). Op het erf ten noorden van de Bultensweg, behorende bij huisnummer 12, wordt één woning van maximaal 750 m³ plus bijbehorende bouwwerken gerealiseerd (fase 2, op basis van persoonsgebonden overgangsrecht).

Gezien de ernstig vervallen staat van de voormalige ligboxenstal behorende bij huisnummer 14 is deze, vooruitlopend op de omgevingsplanwijziging waar voorliggende onderbouwing betrekking op heeft, reeds gesloopt met toestemming van de gemeente Doetinchem. Op de locatie van de gesloopte ligboxenstal zal het woongebouw met twee wooneenheden worden gerealiseerd waarbij een deel wordt bewoond door het jonge gezin van initiatiefnemers en een deel wordt bewoond door de (groot)ouders. Per wooneenheid is op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen recht op maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. Voor de bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe en bestaande woningen wordt gebruik gemaakt van de regels voor vergunningsvrij bouwen.

Door met drie generaties onder één dak te wonen ontstaat er, met het oog op eventuele toekomstige mantelzorg, voor de oudste generatie een levensloopbestendige woonsituatie.

De nieuwe woning te noorden van de Bultensweg (fase 2) en de te behouden woning in de boerderij hebben eveneens recht op maximaal 150 m² aan bijgebouwen op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen. Voor de schuren behorende bij huisnummer 12 geldt dat deze onder persoonsgebonden overgangsrecht nog in gebruik mogen blijven tot beëindiging van het (kleinschalige) loonbedrijf. Na bedrijfsbeëindiging of verkoop worden ook deze schuren gesloopt en kan op het gedeelte ten noorden van de Bultensweg de tweede woning gerealiseerd worden. Samen met de ontwikkeling van de woningen wordt er ook geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door het 'opruimen' van de erven en het geheel te voorzien van een landschappelijke inpassingen. Hiermee wordt tegelijkertijd een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de biodiversiteit door diverse inheemse soorten toe te passen. Het plan voorziet onder meer in de aanplant van een hoogstam fruitboomgaard en een struweelhaag. De bestaande robuuste groene omranding van het terrein blijft gehandhaafd en wordt na onderhoud versterkt met diverse bomen en struikvormers.

Voorliggend plan gaat over een gezamenlijke ontwikkeling van beide erven. Er is met de gemeente Doetinchem overeengekomen dat de sloopmeters enkel ten goede mogen komen van de realisatie van de nieuwe woningen op de erven Bultensweg 12 en 14. Door de gescheiden eigendomssituatie en het voorlopig voortzetten van het kleinschalige loonbedrijf is er echter sprake van een ontwikkeling in twee fasen. Initiatiefnemers zullen de eerste woningen, op het erf behorende bij huisnummer 14. Het met drie generaties onder één dak wonen is gezien de hogere leeftijd van de (groot)ouders met het oog op mantelzorg in de toekomst een toekomstbestendige situatie.

Voor de woning van fase 2 geldt dat deze eventueel ontwikkeld en bewoond kan worden door erven van de huidige eigenaren, of dat de locatie als bouwkaavel verkocht wordt aan derden. Dit tweede woongebouw heeft, conform het van toepassing zijnde beleid, een maximale inhoud van 750 m³ meten met maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen. Ook de te behouden woning heeft recht op een van maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken.

In ruil voor de realisatie van de drie wooneenheden in twee woongebouwen wordt er 2044 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast worden de tijdelijke woning à 129 m² en de woning à 130 m² op het erf van huisnummer 14 gesloopt na oplevering van het nieuwe woongebouw met twee wooneenheden. Deze sloop wordt niet meegerekend in de sloopopgave. Zoals reeds benoemd is de ligboxenstal van 1109 m² behorende bij huisnummer 14 reeds gesloopt in verband met de vervallen staat van het gebouw. Een beperkt deel blijft in overeenstemming met de gemeente Doetinchem tijdelijk behouden als werkplaats en bergruimte en zal na afronding van de bouwwerkzaamheden worden gesloopt. De twee schuren behorende bij huisnummer 12 zullen op basis van persoonsgebonden overgangsrecht op een later moment worden gesloopt, waarna het tweede woongebouw gerealiseerd kan worden. Deze schuren hebben een oppervlakte van 512 m² en 423 m².



Figuur 8: Overzicht slooplocaties

Voorliggend plan is niet passend binnen de mogelijkheden die het vigerende omgevingsplan biedt (zie volgende paragraaf). Een wijziging van het omgevingsplan middels het 'veegplan' van de gemeente Doetinchem is derhalve noodzakelijk.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Voorliggend initiatief is strijdig met het geldende omgevingsplan (van rechtswege), zoals geldend sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Het realiseren van twee nieuwe woongebouwen als burgerwoning is strijdig met de huidige regels voortkomend uit het tijdelijke omgevingsplan Een wijziging van het omgevingsplan is zodoende noodzakelijk. Voorliggend stuk betreft de onderbouwing voor de wijziging van het omgevingsplan.

Algemene plaatselijke verordening

Er is geen strijdigheid met de APV van de gemeente Doetinchem. De huidige aansluiting van de uitweg van het erf Bultensweg 14 blijft behouden op de huidige locatie.

Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024

In voorliggend plan is geen sprake van het kappen van houtopstanden. Er zal enkel onderhoud worden gepleegd aan de groen rand langs de zuidelijke grens van het plangebied, waarbij de bomenrij behouden blijft en na onderhoud wordt versterkt met diverse bomen en/of struiken.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 24 oktober 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend (kenmerk 615630 / 1779477) bij de gemeente Doetinchem en vervolgens is op 24 maart 2023 is het principeverzoek aangevuld. Op 9 mei 2023 is besloten in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee woongebouwen met gezamenlijk drie wooneenheden op het erf Bultensweg 12 en 14 (brief collegebesluit d.d. 11 mei, kenmerk 1615630 / 1779477)

In de reactie op het principeverzoek stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

1. Het plan moet voldoen aan de voorwaarden aan de Notitie Wonen Landelijk gebied gemeente Doetinchem;
2. We staan een persoonsgebonden overgangsrecht voor een kleinschalig loonwerkbedrijf op no.12 toe met uitgestelde sloop van agrarische bijgebouwen;
3. De omgevingsvergunning voor de nieuwe woning op de locatie van no. 12 wordt pas verleend als het loonbedrijf is gestaakt en de agrarische bebouwing is gesloopt;

4. De sloopmeters van de alvast te slopen ligboxenstal op Bultensweg 14 mogen alleen worden ingezet voor de Bultensweg 12 en 14;
5. De afspraken vast te leggen in een op te stellen anterieure overeenkomst;
6. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing en een getekende anterieure overeenkomst de noodzakelijke planologische procedure op te starten;
7. Dit principebesluit vervalt als u niet binnen 12 maanden na dit principebesluit de stukken die nodig zijn aanlevert.

In voorliggend geval dient de agrarische functie (bestemming) van de erven veranderd te worden in een woonfunctie. Dit is enkel mogelijk middels het wijzigen van het omgevingsplan.

3.4 Conclusie

Het realiseren van twee woongebouwen met in totaal drie wooneenheden op de erven aan de Bultensweg 12 en 14 gaat gepaard met het slopen van een oppervlakte van 2044 m² aan agrarische opstallen. Dit is boven de minimale sloopopgave van 1900 m² zoals vastgelegd in de Notitie Wonen Landelijk gebied. Daarnaast wordt met investering in de ruimtelijke kwaliteit gedaan in de vorm van de landschappelijke inpassing. In het landschappelijke inpassingplan, opgenomen in een separate bijlage bij dit document, is de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn meerdere erven met een woonfunctie gelegen, alsmede enkele agrarische bedrijven. Meerdere van de erven die reeds een woonfunctie hebben zijn gelegen in de nabijheid van agrarische bedrijven. Het toevoegen van drie nieuwe woningen in twee woongebouwen vormt hiermee geen nieuwe belemmering voor bestaande agrarische activiteiten. Door de bovenmatige sloop en de grote mate van verharding van het huidige erf zal de realisatie van twee nieuwe woningen met een gedegen landschappelijke inpassing leiden tot een impuls van de ruimtelijke kwaliteit. De realisatie van drie nieuwe woningen heeft slechts in beperkte mate meer verkeer van- en naar het plangebied als gevolg, ook in die zin is er geen sprake van negatieve effecten op de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 5 en 6).

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

1. Voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de realisatie en in stand houding van de landschappelijke inpassing van het gedeelte behorende bij huisnummer 14 na oplevering van het woongebouw op dit perceel;
2. Voorwaardelijke verplichting voor de uitgestelde sloop van de agrarische opstallen behorende bij huisnummer 12 na het staken van de agrarische activiteiten;
3. Voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de realisatie en in stand houding van de landschappelijke inpassing van het gedeelte behorende bij huisnummer 12 na oplevering van de nieuwe woning.

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 Verkenningsfase

Zoals in voorgaand hoofdstuk reeds is benoemd, hebben initiatiefnemers op 24 oktober 2022 een principeverzoek ingediend, wat op 24 maart 2023 op verzoek van de gemeente is voorzien van een aanvulling. Dit principeverzoek bevatte een uiteenzetting van het voornemen met een overzicht van de te slopen opstallen en een eerste aanzet voor de inrichting van de toekomstige situatie. In het principebesluit heeft de gemeente een positief oordeel gegeven, met enkele aanvullende voorwaarden voor het vervolgproces.

4.2 Vooroverleg

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming wordt het concept-wijzigingsbesluit voorgelegd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

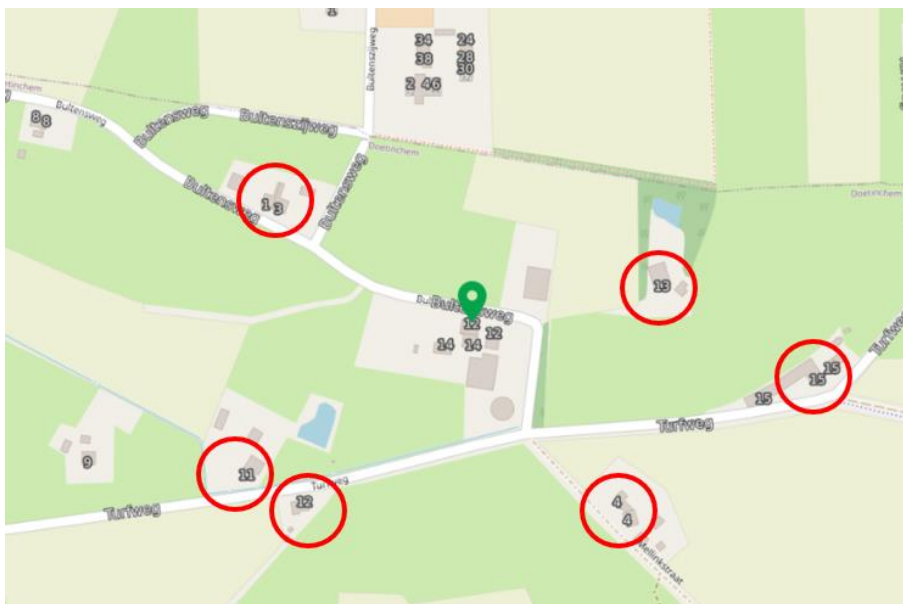
Op 31 juli 2023 heeft er middels het indienen van een Digitale Watertoets afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. Hieruit is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. Op 22 augustus 2023 heeft het waterschap per e-mail te kennen gegeven geen belemmeringen te zien voor de realisatie van voorliggend initiatief. Het aspect water zal nader toegelicht worden in paragraaf 6.9.4, Klimaat.

4.3 Participatie omgeving

In de voorbereidende fase van voorliggend initiatief zijn de directe omwonenden van de volgende adressen op informele wijze mondeling op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling:

- Bultensweg 1
- Bultensweg 3
- Bultensweg 13
- Turfweg 11
- Turfweg 12
- Turfweg 15a + 15b
- Mellinkstraat 4

Zie ook onderstaande afbeelding voor de ligging van deze adressen ten opzichte van het erf Bultensweg 12 + 14.



Afbeelding 1: Omwonenden waarmee participatie heeft plaatsgevonden (Bron: Vision10)

Er zijn door de omwonenden geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling geuit en de participatie van de omgeving heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

5. Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Ten aanzien van dit project kan worden gesteld dat het om een dusdanig kleinschalige ontwikkeling gaat dat er geen direct raakvlak is met de doelen zoals gesteld in de NOVI. Wel kan worden geconcludeerd dat met realisatie van voorliggend plan, al is het in beperkte mate, wordt bijgedragen maatschappelijke opgaven uit de NOVI zoals het behoud van het landschap, versterken van de biodiversiteit en het bouwen van woningen.

5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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.

Ten aanzien van dit project zijn niet alle instructieregels van belang. De relevantie instructieregels komen in hoofdstuk 6 van voorliggende onderbouwing aan bod. Hieronder zal worden toegelicht welke instructieregels wel of niet van toepassing zijn.

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
 - Met het realiseren van twee nieuwe woningen worden er kwetsbare objecten toegevoegd. De instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid dienen in acht te worden genomen.
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
 - De afwezigheid van water van nationaal belang maakt dat deze instructieregels niet van toepassing zijn.
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
 - De instructieregels ten aanzien van het beschermen van gezondheid en milieu zijn deels van toepassing.
 - De realisatie van twee nieuwe woningen is een standaardgeval niet in betekenende mate luchtkwaliteit (art. 5.54 Bkl), het aspect luchtkwaliteit kan zodoende buiten beschouwing worden gelaten.
 - Het aspect geluid is van toepassing; een woning een geluidsgevoelig object waarvoor een omgevingsplan dient te voorzien dat het geluid door een activiteit op het gebouw aanvaardbaar is (art. 5.59 Bkl). Zoals in 6.1 beschreven vormt het aspect geluid geen belemmering.
 - Het aspect trillingen is niet van toepassing; een woning is geen bron van trillingen, wel is een woning een trillinggevoelig gebouw. Er zijn in de nabijheid echter geen bronnen van trillingen te verwachten.
 - Het aspect bodem is van toepassing; het toevoegen van woningen is een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke eisen voor wonen, zie 6.4
 - Het aspect geur is van toepassing; woningen zijn een geurgevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient derhalve rekening te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De meest dichtbij zijnde bron van geur bevindt zich op voldoende afstand van het projectgebied, zie 6.3. Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
 - Het projectgebied is niet gelegen in een van de gebieden waarvoor de instructieregels van paragrafen 5.1.5.1 en 5.1.5.2 gelden, deze zijn derhalve niet van toepassing.
 - De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing; de realisatie van twee woningen kan niet worden aangemerkt als een woningbouwlocatie die voldoende substantieel is.
 - In het projectgebied is geen sprake van cultureel erfgoed, dit aspect is derhalve niet van toepassing.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
 - Het realiseren van twee woningen op een bestaand erf vormt geen belemmering voor toekomstige functies, deze instructieregels zijn niet van toepassing.
- 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 realiseren van de twee woningen is een dusdanig kleinschalige ontwikkeling dat deze instructieregels niet van toepassing zijn.
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).
 - Met de realisatie van de twee nieuwe woningen gaan geen gevolgen voor de openbare buitenruimte gepaard, deze instructieregel is dus niet van toepassing.

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

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

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

Uitvoering beleid

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

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

Ten aanzien van dit project kan gesteld worden dat er geen specifieke raakvlakken zijn met de verschillende themakaarten van de omgevingsvisie. Wel kan gesteld worden dat in algemene zin de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de ambities op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en woon- en leefklimaat. In voorliggend plan worden de beide agrarische erven ‘opgeruimd’ waarbij het bebouwde en verharde oppervlak afneemt. In de landschappelijke inpassing zijn diverse inheemse soorten toegepast die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit voor zowel flora als fauna. Met realisatie van voorliggend initiatief wordt voornamelijk voor de eigen woonbehoefte van initiatiefnemers gebouwd, waarbij drie generaties onder één dak wonen. Reeds leegstaande en vervallen agrarische bebouwing maakt plaats voor een woning passend in het landschap. Ook het agrarische gebruik van de schuren behorende bij Bultensweg is eindig en maken op termijn plaats voor een woning, een ontwikkeling die de leefbaarheid van het buitengebied ten goede komt een leegstand tegen gaat.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 15 november 2023 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De laatste wijziging is vastgesteld d.d. 23 april 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Ten aanzien van dit project geldt dat het plangebied niet is gelegen in een gebied waarvoor specifieke regels uit de omgevingsverordening gelden zoals het Gelders Natuurnetwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone, nationale- of waardevolle landschappen. Wel zijn er een aantal algemene instructieregels van toepassing die hieronder toegelicht worden:

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van drie nieuwe woningen, waarvan twee woningen zijn bestemd voor bewoning door initiatiefnemers zelf. De derde woning, te ontwikkelen in fase 2, kan door eventuele erfgenamen van de huidige bewoners van Bultensweg ontwikkeld en bewoond worden of het kavel kan als bouwka­vel te koop worden aangeboden. In dit laatste geval komt er slechts één woning beschikbaar op de markt. Een dergelijke beperkte toevoeging in het woningaanbod zal niet leiden tot over­programmering, wat maakt dat voorliggend plan niet in strijd is met afspraken of doelen uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023–2030.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. 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.
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.

De instructieregels uit artikel 5.85 met betrekking tot klimaatadaptatie zijn bij alle omgevingsplanwijzigingen van toepassing aangezien er een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In paragraaf 6.9.4 zal nader in worden gegaan op hoe invulling is gegeven aan deze instructieregel.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

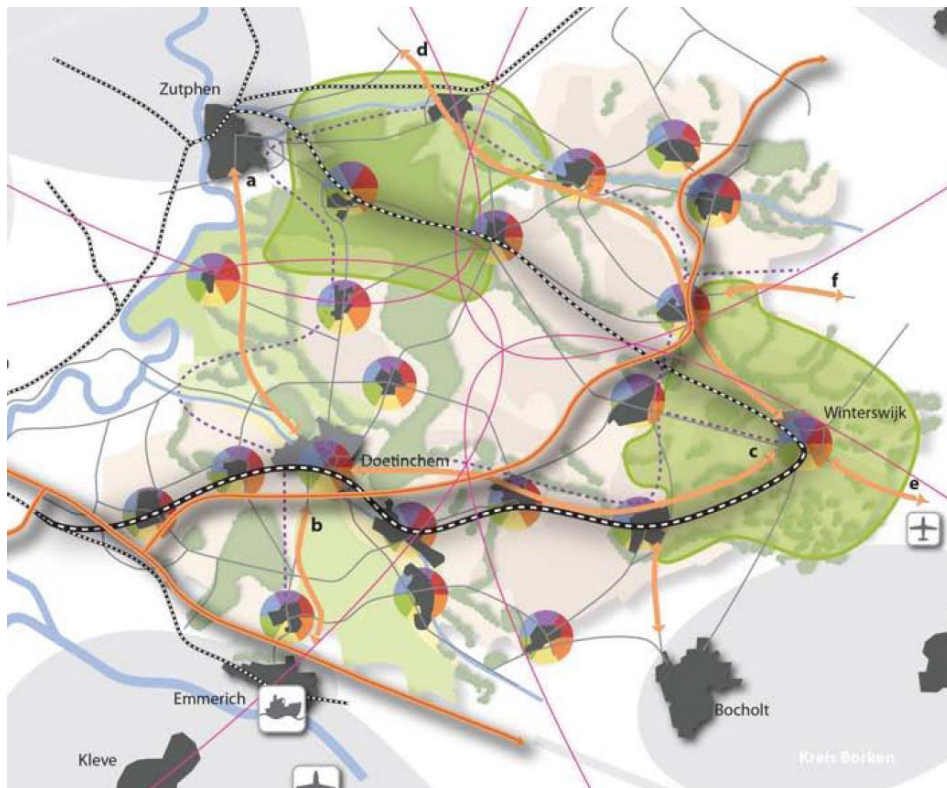
5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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



Figuur 9: Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

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

Het plangebied van voorliggend initiatief is gelegen in het Heide-ontginningen landschap. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grotere mate van openheid, met incidenteel lijnvormige landschapselementen. In dit landschap is het streven gericht op het behoud van het totale beeld van het landschap, wat al in hoge mate evenwichtig is. Nieuwe ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden ingepast, zie de separatie bijlage voor het landschappelijk inpassingplan

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.

Ten aanzien van dit project is het aspect infrastructuur niet relevant.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /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.

Ten aanzien van dit project is het aspect voorzieningen niet relevant.

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.

Ten aanzien van dit project zijn de volgende overige speerpunten relevant:

- Verandering van het platteland
 - o Verbreding en wijziging van functies
 - o Ruimtelijke kwaliteit

De agrarische activiteiten aan de Bultensweg 14 zijn al geruime tijd gestaakt. Op het gedeelte behorende bij huisnummer 12 is nog sprake van beperkte agrarische activiteit in de vorm van een kleinschalig loonbedrijf. Deze activiteiten worden op termijn echter ook beëindigd. Voorliggend project betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen voor het volledige erf. Als tegenprestatie voor de ontwikkeling van de twee woningen wordt er geïnvesteerd in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ook draagt het ontwikkelen van de woningen bij aan de leefbaarheid, doordat leegstand van agrarische opstallen wordt voorkomen en huidige bewoners een toekomstbestendige woning in het buitengebied kunnen betrekken. Met de landschappelijke inpassing (zie het inpassingsplan in de afzonderlijke bijlage) van de nieuwe woningen wordt het huidige karakter van het landschap behouden en zelfs versterkt door toevoeging van streekeigen landschapselementen.

5.3.2 Overig relevant regionaal beleid

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

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 - 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

Voorliggend plan betreft een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied die deels voorziet in de eigen woonbehoefte van de initiatiefnemers. Tevens wordt er een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landelijk gebied en levert het een kleinschalige bijdrage aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Doetinchem en de regio Achterhoek. Dit maakt dat dit project de beperkte omvang een kleine bijdrage levert aan de punten zoals genoemd in de Regionale Woonagenda.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

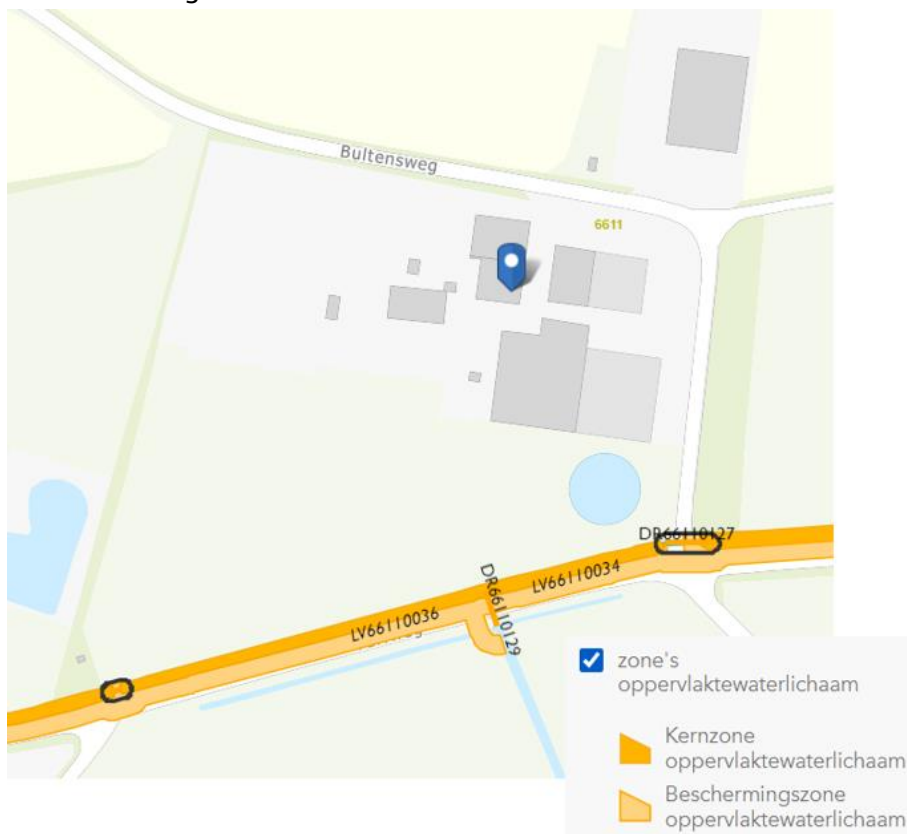
5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is ook de eerste Waterschapsverordening van het Waterschap Rijn en IJssel in werking getreden. Dit betreft de Waterschapsverordening van rechtswege (op basis van artikel 22.14 van de

Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet). Deze verordening van rechtswegen bestaat uit:

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



Figuur 10: Uitsnede kaart Legger Waterschap Rijn en IJssel

Ten aanzien van dit project geldt dat enkel de vergunningsplicht voor het planten van bomen in het beperkingen gebied van een oppervlaktewaterlichaam zoals gesteld in artikel 2.42 van de Waterschapsverordening. De watergang langs de zuidgrens van het plangebied, parallel aan de Turfweg is in beheer van het waterschap en heeft een beperkingengebied waarbinnen een vergunningsplicht geldt. Uitzonderingen op deze

vergunningplicht worden gegeven in de artikelen 2.84, 2.85, 2.97 en 2.98. De exacte aard en omvang van de werkzaamheden binnen het beperkingengebied is nog niet bekend. Indien noodzakelijk zal een vergunning bij het Waterschap Rijn en IJssel worden aangevraagd voor het planten van bomen om de bestaande groene rand te versterken.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022–2027

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

- **Klimaatrobuust gebied**

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

- **Veilig gebied**

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

- **Circulaire Economie en Energietransitie**

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

- **Gezonde leefomgeving**

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en –buiten bevordert.

Ten aanzien van dit project wordt geconcludeerd dat er geen overlap is met de doelen zoals gesteld in het Waterbeheerprogramma 2022–2027, aangezien het aspect water geen deel is van voorliggend plan.

5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

Weging van het waterbelang.

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

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

1. 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 keuzes 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 huidig 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 één 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 de Digitale Watertoets (dewatertoets.nl).

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Ja/ Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Ja/ Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Ja /Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Ja/ Nee
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Ja/ Nee
4. Klimaatadaptatie	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Ja/ Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Ja/ Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Ja/ Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Ja/ Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Ja/ Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Ja/ Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Ja/ Nee
	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Ja/ Nee

6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Ja/ Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Ja/ Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Ja/ Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Ja/ nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja /Nee
7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Ja/ Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Ja/ Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Ja/Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/ Nee
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Ja/ nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Ja/ Nee
	• Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Ja/ Nee

Ten aanzien van dit project geldt dat de korte procedure van toepassing is. Naar aanleiding van het uitvoeren en indienen van de Digitale Watertoets heeft het waterschap aangegeven geen belemmeringen te zien voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.9.4 (klimaatadaptatie en water).

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie (vastgesteld 30 november 2023) schetst de ontwikkeling richting 2036 in vier opgaven:

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

Ten aanzien van voorliggend plan zijn enkel de opgaven ‘woongemeente voor iedereen’ en ‘landelijk gebied in balans’ relevant.

Woongemeente voor iedereen

Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen hebben we ontwikkelgebieden aangewezen in de stad en dorpen. Waar nodig voegen we woningen toe aan de randen van de wijken en dorpen; hiervoor zijn zoekzones aangewezen. Dit past bij het uitgangspunt van de raad om op de eerste plaats in te zetten op bouwen binnen de grenzen van bestaande bebouwing (inbreiding) en op het ombouwen van bijvoorbeeld kantoorpanden tot woningen (transformatie).

Bij woningbouwontwikkelingen hanteren we vijf speerpunten:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA

Bij dit speerpunt gaat het erom cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken te behouden en mee te nemen in nieuwe ontwikkelingen, uiteraard op een eigentijdse manier. Daarbij mag het centrum van de stad Doetinchem wat meer stadse allure krijgen met meer stedelijke woonmilieus. Aan de randen van de stad en in de dorpen zien we de landschappelijke karakteristieken terug. De menselijke maat behouden is in alle woonmilieus van belang.

2. Bouwen in en aan buurten

We grijpen de bouwopgave aan als kans om bestaande buurten te versterken. We bouwen nieuwe woningen zoveel mogelijk in de buurt van voorzieningen als winkels, werk, sport en OV. In de buurt bouwen betekent dat we ook werken aan andere doelen dan wonen, zoals verduurzaming, de versterking van de economische vitaliteit of de verbetering van het woon- en leefklimaat.

3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes

Het Rijk heeft aangegeven dat bodem en water sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Bij de Doetinchemse woningbouwontwikkelingen houden we daar rekening mee. Allereerst in de keuze voor locaties, maar ook door een toekomstbestendige inrichting met het klimaat van de toekomst in het achterhoofd. We zorgen voor voldoende ruimte voor water en groen.

4. Waar nodig bouwen in stadsranden en dorpsranden

Het streefbeeld gaat uit van het principe van een compacte stad en dorpen waarbij de woningbouwopgave zoveel mogelijk in de stad en de dorpen wordt gerealiseerd. Aan de randen van de stad en dorpen zijn zeer ruime zoekzones aangegeven, waarbinnen een klein gedeelte ontwikkeld kan worden. Dit betreft altijd maatwerk onder voorwaarden.

5. Woonmilieus voor ontwikkelingen

We ontwikkelen locaties op een manier waarop een samenhangend stads- en dorpsbeeld ontstaat. De woonmilieus die we hebben ontwikkeld passen bij de aard en schaal van het gebied. Elk woonmilieu staat voor een specifiek ruimtegebruik en karakter. Aan de hand van criteria voor functies, bebouwing en openbare ruimte hebben de verschillende milieus hun eigen typering gekregen. De woonmilieus zijn:

- Gemengd stedelijk wonen en werken
- Stedelijk wonen
- Stedelijk wonen nabij het water
- Dorps wonen
- Wonen in het groen

Landelijk gebied in balans

In Doetinchem willen we prettig kunnen wonen en werken in een toekomstbestendig landelijk gebied. Dat is voor ons een belangrijk uitgangspunt. Tegelijkertijd is heel Nederland inmiddels in gesprek over de grote (maatschappelijke) opgaven. Veel van de opgaven waar we voor staan doen een beroep op ruimte. Dat lijkt te omvangrijk voor het landelijk gebied, tenzij we koppelkansen benutten en meerdere functies dus letterlijk op één plek bij elkaar komen. Op landelijk en ook provinciaal niveau zijn daarin nog geen keuzes gemaakt, die wij kunnen uitwerken. We kiezen ervoor die keuzes af te wachten.

We vinden het belangrijk dat het Achterhoekse landschap overeind blijft en koesteren de kwaliteiten van het landelijk gebied. We vinden dat ontwikkelingen van meerwaarde moeten zijn voor de leefomgeving en dat het Achterhoekse landschap haar identiteit behoudt. Met een goede regie en soms met subsidie is het mogelijk om tegelijkertijd waardevol landschap te beschermen.

We versterken de natuur door het stimuleren van de aanleg van natuur en de aanplant van groen. Daarbij hebben we aandacht voor het ontwikkelen van een robuuste, aaneengesloten groenblauwe structuur. Dat is de aaneenschakeling van natuur- en watergebieden. De groenblauwe structuur in het buitengebied is grotendeels vastgelegd in provinciaal beleid (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone). We hebben de ambitie deze structuur goed aan te laten sluiten op gemeentelijke groenstructuren, om een groot netwerk te ontwikkelen. Het versterken hiervan leidt tot een verbetering van de (recreatieve) gebruikswaarde en verhoogt de natuurwaarde (meer uitwisseling van populaties). Deze structuur wordt hierdoor ook meer toekomstbestendig en draagt zo tegelijk bij aan een vitaal landelijk gebied. Bijkomend zorgt een groenblauwe structuur voor meer schaduw- en koelteplekken en routes voor mens en dier bij extreme hitte. Door verschillende oorzaken is de kwaliteit van de natuur achteruitgegaan. Veel bomen hebben bijvoorbeeld schade ondervonden van droogte. Ook hebben meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen invloed op de kwaliteit van de natuur. Dat geldt ook voor uitstoot van industrie en verkeer. We proberen de achteruitgang te stoppen. Omdat het landelijk gebied belangrijk is als leefgebied voor veel dier- en plantensoorten, is het nodig hier voldoende aandacht voor te hebben. Dit omdat we streven naar een vitaal landelijk gebied. We stellen daarom de basiskwaliteit natuur (dat is de minimale kwaliteit voor natuur) als ondergrens in, met als doel ons in te zetten voor het behoud van tenminste het niveau van algemene soorten. We stellen een biodiversiteitsplan op, waarin de basiskwaliteit natuur nader wordt uitgewerkt.

We werken in het landelijk gebied aan een betere omgevingskwaliteit. Dit is het samenspel van ruimtelijke kwaliteit, het voldoen aan veiligheids- en milieunormen, sociale en economische samenhang e.d. In het landelijk gebied moet ruimte zijn voor agrarisch gebruik en andere passende functies. Voor de bewoners van het landelijk gebied werken we aan perspectieven met een goed woon- en leefklimaat. We zien in onze gemeente kansen om elkaar te versterken. Zo kunnen inwoners van de stad genieten van wandelingen door het landelijk gebied waar veel boeren hard werken om het te beheren. Op hun beurt kunnen die inwoners de boeren helpen door meer lokale producten te kopen.

We zien dat er vaker wensen zijn om agrarische grond anders te gebruiken. We blijven samen met inwoners zoeken naar een goede en veilige invulling van voormalige agrarische erven.

Uitgangspunten beleid

UITGANGSPUNTEN GROEN

Als we het over groen hebben, dan kunnen we acht ambities onderscheiden:

- We behouden onze bestaande hoofdgroenstructuur en waar deze nog niet goed aaneengesloten is, versterken we deze.
- We versterken de koppeling tussen de groene en blauwe (water) structuur. Om dit te doen, gaan we onderzoeken waar hiervoor knelpunten en kansen liggen.
- We streven naar een gezonde woon-, werk- en leefomgeving, met voldoende groen en hanteren daarbij de 3-30-300 vuistregel.
- We willen de hoeveelheid groen laten meegroeien met de groei van de stad en onze dorpen.
- We streven naar een hoogwaardig en vitaal groenbestand.
- We hanteren natuurinclusief ontwikkelen als norm, en streven naar het behoud van een basiskwaliteit natuur als ondergrens. We stellen hiervoor een toetsingskader op in de vorm van een natuurpuntensysteem, voor het uniform aantonen van de natuurinclusieve waarde van een plan.
- We zetten in op meer groenparticipatie en educatie.
- We koesteren de kwaliteiten in het buitengebied die passend zijn bij het Achterhoekse landschap.

UITGANGSPUNTEN WONEN

Het rijk heeft de verplichting opgelegd voor het maken van een woonvisie als één van de weinige beleidsinstrumenten die de fysieke leefomgeving raken, naast de omgevingsvisie. Dat zal in de toekomst waarschijnlijk veranderen, maar is voor ons nu aanleiding om de uitgangspunten voor de woonvisie op te nemen in dit hoofdstuk. De gemeenteraad heeft in september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld. De woonvisie maakt overigens onderdeel uit van de omgevingsvisie als bijlage. De uitgangspunten voor wonen zijn:

- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- We gaan uit van de ambitie van groei naar 70.000 inwoners.
- Woningbouwuitbreidingen realiseren we door primair in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding en waar nodig aan stads- en dorpsranden of op erven in het buitengebied (inmiddels spreken we over landelijk gebied)
- Bij woningbouwuitbreidingen sluiten we zo veel mogelijk aan bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren.
- We streven naar een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen.
- We versterken de diversiteit en draagkracht van wijken zoveel mogelijk.
- We verbeteren de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

- We zetten in op aantrekkelijke woningen en woonmilieus.
- We streven naar meer flexibiliteit en gemengde functies in de bebouwde omgeving.

UITGANGSPUNTEN KLIMAATADAPTATIE

We willen schade en overlast bij extreme weersomstandigheden zoveel als mogelijk voorkomen (droogte, hitte, wateroverlast, overstromingen). Binnen deze algemene ambitie uit de 'Klimaatadaptatiestrategie' onderscheiden wij vijf pijlers:

- Stad en dorp gezond en groen: de bestaande stedelijke omgeving transformeren we samen waar nodig
- Adaptief landelijk gebied: watersysteem, natuur en landbouw innoveren we samen waar nodig
- Robuuste vitale infrastructuur: de essentiële infrastructuur is klimaatbestendig
- Ontwikkelingen klimaatbestendig: alle nieuwbouw en herinrichting doen we klimaatbestendig
- Betrokken en actieve mensen: we maken mensen bewust en stimuleren klimaatbestendig gedrag

Adaptief landelijk gebied

- Zijn er voldoende mogelijkheden om veilig te schuilen voor mens en dier bij een (eventuele) overstroming.
- Blijft schade aan landbouwgewassen en natuur beperkt bij droogte.
- Blijft schade door bosbranden voor mens en natuur beperkt bij droogte.
- Is de biodiversiteit toegenomen en de weerbaarheid van flora en fauna aanzienlijk versterkt bij droogte.
- Blijft open water en grondwater van voldoende kwaliteit bij droogte.
- Blijft voldoende drinkwater beschikbaar voor inwoners bij droogte.
- Vindt mens en dier verkoeling in (open) landelijk gebied bij hitte.

Ten aanzien van dit project kan gesteld worden dat, voor zover relevant, het plan passend is binnen de doelen en opgaven zoals gesteld in de Omgevingsvisie. Landschappelijke karakteristieken blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Tevens zal door het 'opruimen' van de beide erven een aanzienlijke afname van verhard oppervlak ontstaan, wat meer ruimte voor infiltratie in de bodem van regenwater oplevert. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing ook voor een impuls in de biodiversiteit door verschillende (inheemse) soorten toe te passen die nuttig zijn voor diverse vogels en insecten. De ontwikkeling van het totale erf resulteert in een betere ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de leefbaarheid in het buitengebied door leegstand van agrarische opstallen te voorkomen.

5.5.2 Overig relevant beleid gemeente

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023–2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

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

2. Kwalitatief goed wonen.

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

3. Een passende woning voor iedereen.

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

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;

- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

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 overgangperiode.

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Overgangperiode ontwikkelingen

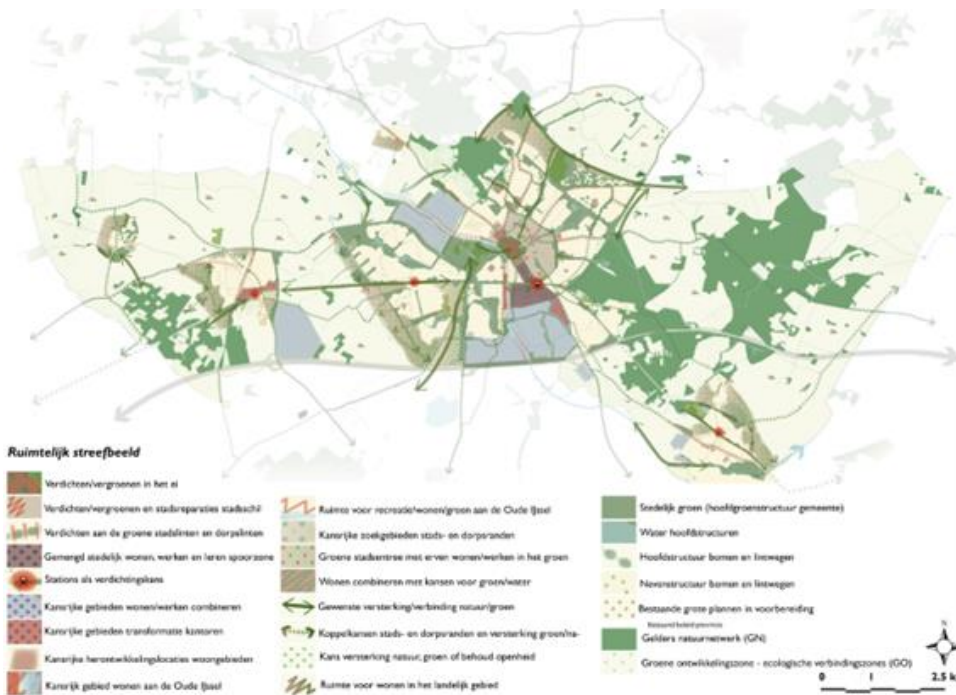
De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. In de woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

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

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



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

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt geconcludeerd dat het, voor zover relevant, passend is binnen de ambities van de woonvisie gemeente Doetinchem 2023 – 2036. Het plan voorziet in de ontwikkeling van slechts 2 woningen, de regels over verdeling van nieuwe woningen over de diverse segmenten gelden echter pas voor plannen van 20 woningen of meer. Vanzelfsprekend worden de woningen gebouwd conform de actuele normen voor duurzaamheid en energieverbruik. Daarnaast wordt er naast de ontwikkelingen van de woningen ook geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit.

Notitie Wonen Landelijk gebied

De Notitie Wonen Landelijk gebied is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2020 en vervolgens op 2 maart 2023 geactualiseerd vastgesteld. Deze notitie stelt de regels en voorwaarden voor het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied van Doetinchem.

In samenhang met het uitgangspunt dat het toevoegen van een woning geen doel op zich is, zijn de voorwaarden om medewerking te verlenen aan woningen in het

landelijk gebied afgeleid van de volgende aan elkaar verbonden (fysieke) uitgangspunten:

- Het landelijke karakter van het landelijk gebied blijft zo veel mogelijk behouden;
- 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;
- Een toename van 'verstening' in het landelijk gebied wordt zo veel mogelijk beperkt en kwaliteitsverbetering van 'bestaande stenen' en 'ontstening' wordt gestimuleerd;
- De aanwezige landschaps- en natuurwaarden worden hersteld en versterkt.

In voorliggend plan is er sprake van functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen. Hiervoor gelden de volgende regels.

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;
 - 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.
 - c. De (agrarische) bestemming ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het (agrarisch) bouwvlak in elk geval is verwijderd;
 - 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.
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).
3. Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar.

Aanvullend gelden voor sloop /nieuwbouw en hergebruik de volgende regels:

4. Voorwaarden sloop/nieuwbouw

- 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 één of meerdere woningen;
- b. In ruil voor de sloop van alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen kunnen maximaal vier zelfstandige woningen worden toegestaan verdeeld over maximaal twee woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak.
- c. Met inachtneming van 4a, het maximaal aantal woningen zoals genoemd in 4b en het één-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 één of meerdere woningen, mag niet op een locatie elders worden ingezet.

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 (2x750m 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 ²	4
≥3500 m ² (4x750m 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

Tabel 1: Sloopopgave functieverandering agrarisch naar wonen

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.

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 één locatie. Voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m². Als gebruik wordt gemaakt van meerdere locaties, dan wordt voor die locaties met één planologisch procedure vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd.
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 één of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen.

Voorwaarden kwaliteit woningen:

8. De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit.
9. De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woning te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.

Voorwaarden bijbehorende bouwwerken:

10. Voorwaarden bijbehorende bouwwerken
 - 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.
 - 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.

Voorwaarden landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing:

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.

Voorwaarde anti-dubbelgebruik:

12. Als een woning op basis van functieverandering wordt/is gerealiseerd, dan komt deze niet aanmerking voor splitsing.

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen voortkomend uit de Notitie wonen landelijk gebied. De te slopen opstallen (2044 m²) zijn legaal tot stand gekomen en meer dan 3 jaar in agrarisch gebruik geweest. Op het gedeelte behorende bij Bultensweg 14 zijn de agrarische activiteiten al sinds 2005 gestaakt. Op basis van persoonsgebonden overgangsrecht mag het kleinschalige loonbedrijf behorende bij huisnummer 12 worden voortgezet door de huidige bewoners. Gezien de hoge leeftijd van de bewoners is ook dit gebruik op termijn eindig. Voor het gehele erf wordt de agrarische functie omgezet naar 'wonen'. Voorliggend plan is op voldoende afstand van agrarische bedrijven gelegen om geen belemmering te vormen voor de gebruiksmogelijkheden van deze bedrijven. De huidige bewoners van de (tijdelijke) woningen aan de Bultensweg 14, zijn eveneens de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren woningen (fase 1). Bovenop de sloop van in totaal 2044 m² aan agrarische opstallen worden ook de (tijdelijke) woningen, samen 260 m², gesloopt om het erf verder op te ruimen (deze meters worden niet meegenomen in de sloopopgave). Voorts zijn de initiatiefnemers voornemens zo spoedig mogelijk te beginnen met de bouw van de nieuwe woning, waarmee de termijn van maximaal 1 jaar voor het starten met realisatie van de woning geen probleem zal zijn.

In zijn totaliteit wordt er op de erven Bultensweg 12 en 14 2044 m² gesloopt aan (voormalige) agrarische opstallen, daar waar de minimale sloopopgave voor 2 woongebouwen (max 750 m³) met in totaal drie wooneenheden minimaal 1900 m² bedraagt. Er is dus sprake van 144 m² sloop boven de minimale sloopopgave, met daar bovenop nog 260 m² sloop die niet meetelt voor de sloopopgave om het erf op te ruimen. Met het oog op de hogere leeftijd van de (groot)ouders en de eventuele

toekomstige mantelzorg is het onder één dak wonen een toekomstbestendige ontwikkeling.

Ook worden de nieuw te bouwen woningen conform de geldende normen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving gebouwd; aardgasloos en (bijna) energieneutraal. De te behouden woning en de drie nieuwe woningen worden ieder voorzien van het toegestane aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken; maximaal 150 m² op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen.

Het landschappelijk inpassingsplan (zie separate bijlage) wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan verbonden. Zodoende is een zorgvuldige landschappelijke inpassing gewaarborgd. Ook de termijn van uitvoering en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in de voorwaardelijke verplichting, conform de termijnen zoals gesteld in de Notitie wonen landelijk gebied.

Op basis van het hiervoor gestelde wordt geconcludeerd dat voorliggend plan passend is binnen de kaders van de notie Wonen landelijk gebied.

5.5.3 Relevante programma's

5.5.4 Maatschappelijke behoefte

Met de uitvoering van voorliggend plan wordt voorzien in het huisvesten van drie generaties uit één familie onder één dak in twee wooneenheden in het buitengebied, met daarnaastde realisatie van een nieuwe woning. Dit draagt bij aan het leefbaar houden van het buitengebied door bewoning van erven waar niet langer sprake meer is van agrarische activiteiten ook in de toekomst te waarborgen. Eveneens wordt door de verplichte sloop van de (voormalige) agrarische opstallen leegstand tegengegaan, wat ook ondermijnende activiteiten tegen gaat. Al met al kan worden geconcludeerd dat hiermee in algemene (sociaal) maatschappelijke behoeften wordt voorzien en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5.6 Omgevingswaarden

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

6. Omgevingsaspecten

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

6.1 Geluid

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

6.1.1 (Wettelijk) kader

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

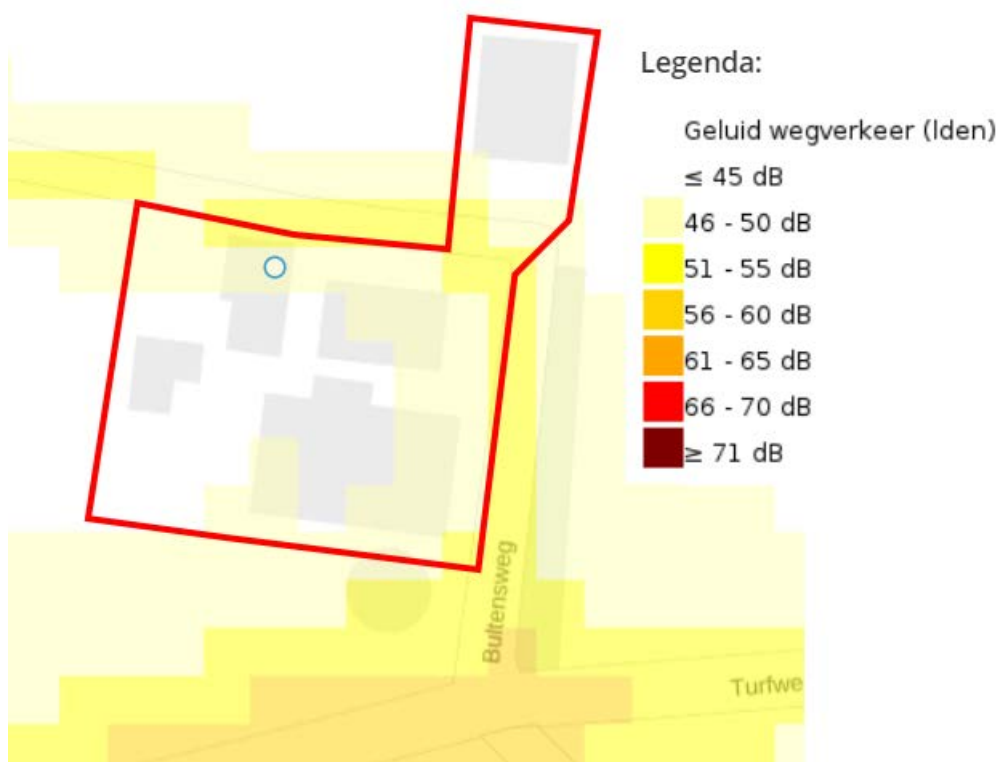
- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;

- 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 zal in de toekomst worden 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. Tot op heden geldt echter nog een vaste afstand voor de geluidaandachtsgebieden. Dit is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Voor de wegen nabij het plangebied is deze afstand 200 meter

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

6.1.2 Onderzoek



Afbeelding 2: Uitsnede kaart Geluid van wegverkeer Nederland (Lden) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

6.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen in het buitengebied. Deze woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen die beschermd dienen te worden tegen geluid. Op basis van de kaart Geluid van wegverkeer (Lden) wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van de geplande nieuwe woningen geldt een geluidsniveau van maximaal 51 dB, met name afkomstig van verkeer van de Bultensweg en de Turfweg. Dit is binnen de grenzen van het geluidproductieplafond van 53 Lden voor gemeentewegen, zoals gesteld in artikel 3.34 Bkl. Overige milieubelastende activiteiten die mogelijk hinder veroorzaken voor de twee nieuwe woningen zijn allen op meer dan voldoende afstand (150 tot 200 meter) gelegen en vormen zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente Doetinchem heeft de cumulatie van geluidsbelasting afkomstig van warmtepompen nadrukkelijk meegegeven als aandachtspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de grote afstand ten opzichte van omliggende woningen en de

onderlinge afstand tussen de te behouden woning en de nieuwe woningen zal de geluidsproductie van warmtepompen eveneens geen belemmering vormen voor dit project.

6.2 Luchtkwaliteit

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

6.2.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

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

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

6.2.2 Onderzoek

In artikel 5.54 van het Bkl zijn standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit aangewezen, waaronder het realiseren van ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Deze standaardgevallen zorgen niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit door de toename NO₂ en PM₁₀ met meer dan 1,2 ug/m³. Met de realisatie van twee nieuwe woningen valt de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de grens van 1.500 woningen voor een geval wat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

6.2.3 Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats buiten een van de aandachtsgebieden luchtkwaliteit zoals vastgelegd in het Bkl. Tevens gaat het met voorliggend plan om een standaardgeval NIBM. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is en de ontwikkeling ook niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

6.3.2 Onderzoek

In de directe nabijheid van de locatie van de nieuw te bouwen woningen zijn voornamelijk erven met een woonbestemming gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een varkenshouderij, gelegen op circa 330 meter van de nieuwe woning Bultensweg 14. Voor varkenshouderijen geldt op grond van de VNG richtafstanden richtafstand van 200 meter voor geur.

6.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

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

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

6.4.2 Onderzoek

Gezien het feit dat voorliggend plan reeds is opgestart onder de wetgeving van de Wro en het Besluitbodemkwaliteit, is er conform deze regelgeving door Kruse Milieu BV een verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 en NEN5707 op het erf Bultensweg 14, het rapport van dit onderzoek is opgenomen in een separate bijlage bij dit document. Aangezien de agrarische activiteiten op huisnummer 12 op basis van persoonsgebonden overgangsrecht mogen worden voortgezet zal op deze locatie de bodemkwaliteit voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning moeten worden uitgevoerd.

In de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond (BG II) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In de mengmonsters van de fijne fractie is geen asbest aangetoond.

6.4.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 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.

6.5.1 (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).

6.5.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie nieuwe woningen in het buitengebied. Deze ontwikkeling heeft een zeer beperkte verkeer aantrekkende werking. Voor alle woningen geldt dat er voor parkeren ruim voldoende ruimte is op eigen erf om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

6.5.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.6 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.

6.6.1 (Wettelijk) kader

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

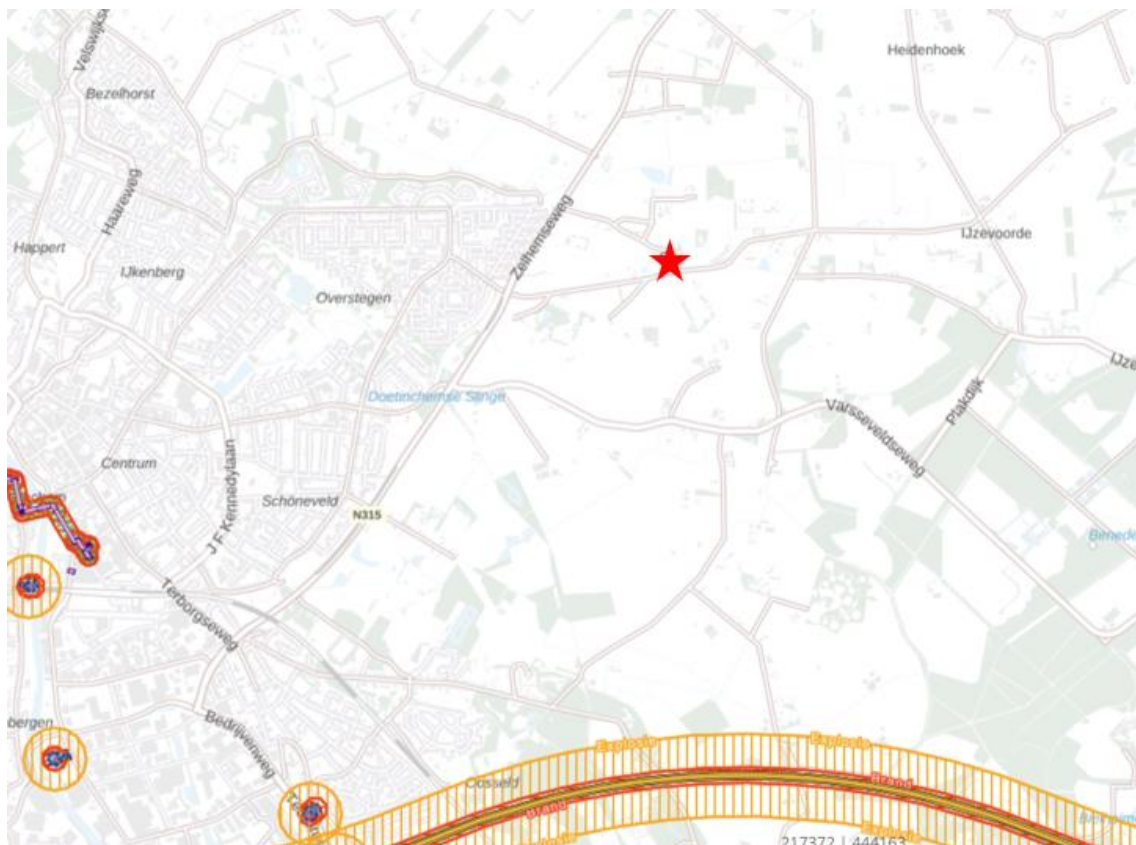
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit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

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

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

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

6.6.2 Onderzoek



Figuur 11: Uitsnede kaart Externe veiligheid (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Om te bepalen of er in de omgeving van het plangebied risicobronnen voor de omgevingsveiligheid aanwezig zijn is de kaart Externe veiligheid geraadpleegd, zie figuur 12. Zoals op de kaart is aangegeven zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig.

6.6.3 Conclusie

Het aspect Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.7 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.

6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.7.2 Onderzoek

Om de mogelijke effecten op aanwezige flora- en fauna in kaart te brengen is in augustus 2023 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door eencoloog van Eelerwoude. Het rapport van dit onderzoek is terug te vinden in een separate bijlage bij dit document. In dit onderzoek is het gedeelte van de ontwikkeling voor de Bultensweg 14 getoetst aan de aspecten soortenbescherming, gebiedsbescherming en bescherming houtopstanden. Dit onderzoek is nog uitgevoerd op basis van de kaders van de Wet natuurbescherming, die beleidsneutraal is opgenomen in de Omgevingswet, waardoor de conclusies ook in het stelsel van de Omgevingswet bruikbaar blijven.

Soortenbescherming

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van het leefgebied van een aantal beschermde zoogdieren en amfibieënsoorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad, kleine watersalamander, egel, ree, haas, konijn, vos, diverse algemene muizen en spitsmuizen. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk in gebruik zijnde nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van in gebruik zijnde nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren kan in veel situaties worden voorkomen dat gehandeld wordt in strijd met deze verbodsbepaling. De periode van 1 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecologisch deskundige middels een broedvogelinspectie is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen in gebruik zijnde nesten van broedvogels worden vernield, beschadigd of weggenomen. Voor de Wet natuurbescherming (per 1 januari 2024 opgenomen in de Omgevingswet) zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort.

Gebiedsbescherming

Niet stikstof-gerelateerde effecten:

Het plangebied zelf ligt niet in een Natura 2000-gebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn eveneens geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Op ongeveer 13,3 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (AERIUS, 2023). De tijdelijke aard en beperkte omvang van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Op 2 november 2022 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de tot dan toe geldende bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. In dat kader is voor zowel de bouw-/aanlegfase als voor de gebruiksfase van ruimtelijke ontwikkelingen daarom een stikstofdepositieberekening benodigd.

Om de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te bepalen is een AERIUS calculatie uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij dit document. In deze rapportage worden enkel de ontwikkelingen op het erf Bultensweg 14 getoetst. Aangezien de rekenmodellen jaarlijks worden bijgewerkt, is het niet mogelijk de ontwikkeling van het erf Bultensweg 12 mee te nemen in de berekening. Deze ontwikkeling zal voorafgaand aan de realisatie in een afzonderlijke berekening moeten worden getoetst.

Bescherming houtopstanden

Er worden binnen het plangebied geen houtopstanden gekapt. Een nadere toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of Groene Ontwikkelingszone (GO). Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Daarnaast wordt het bestemmingsplan van het plangebied niet gewijzigd en is er ook geen sprake van een afname van het areaal van het GNN en GO. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

6.7.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 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.

6.8.1 (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.

6.8.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. De oorspronkelijke boerderij op het adres Bultensweg 12 (bouwjaar 1920) is uitgevoerd in een voor de streek kenmerkende bouwstijl en heeft daarmee enige cultuurhistorische waarde. De te reeds gesloopte ligboxenstal en de op een later moment te slopen schuren zijn allen van een recenter bouwjaar en hebben geen cultuurhistorische waarde. Door het 'opruimen' van de beide erven door middel van het slopen van de agrarische opstallen zal de oorspronkelijke boerderij beter tot zijn recht komen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische waarden, beschermde monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig, waardoor er geen sprake is van aantasting van deze objecten.

Archeologie

Conform het de geldende archeologische dubbelbestemming geldt er en onderzoeksplicht voor ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld. In voorliggend plan wordt deze

drempelwaarde niet overschreden wat maakt dat archeologisch onderzoek ter plekke niet noodzakelijk is.

6.8.3 Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.9 Duurzaamheid

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

6.9.1 (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).

6.9.2 Onderzoek energietransitie

De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd conform de geldende vereisten voor energiezuinigheid en BENG-eisen voor thermische isolatie, luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekeningen die aantonen dat aan deze eisen wordt voldaan zullen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning of melding voor de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden worden toegevoegd.

6.9.3 Onderzoek circulariteit

Een onderbouwing aan de hand van de Bepalingsmethode Milieuprestatie om aan te tonen dat er aan de geldende eisen voor de milieuprestatie wordt voldaan zal onderdeel zijn van de vergunningsaanvraag cq. melding voor de daadwerkelijke bouw van de nieuwe woning.

6.9.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen, in ruil voor de sloop van circa 2000 m² (voormalige) agrarische opstallen en het 'opruimen' van de beide erven. Hiermee zal het totale verharde oppervlak afnemen en ontstaat er meer ruimte voor het infiltreren van hemelwater in de bodem. De hemelwaterafvoer van de nieuw te realiseren woningen wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ook lokaal worden opgevangen en in de bodem geïnfiltreerd. Zoals ook reeds in het aspect 'Water' behandeld ziet het Waterschap Rijn en IJssel geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de toevoeging van diverse (inheemse) beplanting die een positief effect hebben op de biodiversiteit.

6.9.5 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de gestelde kaders voor het aspect duurzaamheid.

6.10 *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.

6.10.1 (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.

6.10.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is niet te categoriseren als een stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een plan-m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk.

6.10.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (de realisatie van meer dan 11 woningen). Een toetsing van de potentiële effecten en het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.11.1 (Wettelijk) kader

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

bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.11.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen, hiermee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

6.11.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en er met de realisatie van twee woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien er in ruil voor de realisatie van de twee nieuwe woningen circa 2000 m² aan agrarische opstallen wordt gesaneerd en het totale verhard oppervlak afneemt, neemt per saldo de bebouwing van het buitengebied af. De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met het Bkl.

6.12 Milieubelastende activiteiten

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

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

6.12.1 (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 NvT van het Bkl blijkt dat daarmee ‘milieubelastende activiteiten’ worden bedoeld.

6.12.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief maakt met de realisatie van twee nieuwe woningen geen milieubelastende activiteiten mogelijk.

6.12.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

In de voorgaande onderdelen zijn de diverse factoren die van invloed zijn op de gezondheid, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit en trillingen, reeds aan bod gekomen.

Hieruit is gebleken dat er uit het oogpunt van gezondheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor de gezondheid in de fysieke leefomgeving buiten het plangebied.

6.13.3 Conclusie

Met het oog op de gezondheid in de fysieke leefomgeving is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en ook vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreigen voor de gezondheid in de fysieke leefomgeving buiten het plangebied.

7. Uitvoerbaarheid

Onder de omgevingswet hoeft niet onderbouwd te worden dat een toegedeeld functie er ook daadwerkelijk zal komen. Het is voldoende om aan te tonen dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen, In dit hoofdstuk wordt derhalve aangetoond dat de toegedeelde functie aan de locatie in beginsel mogelijk is.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Alle gronden en opstallen zijn in eigendom van initiatiefnemers. Het plan wordt hiermee financieel economisch uitvoerbaar geacht.

7.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemers 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.

7.1.3 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. Gesteld wordt dat als gevolg van voorliggend plan naar verwachting geen sprake zal zijn van voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Wat betreft nadeelcompensatie is de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

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 zes 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.

Wanneer gedurende de terinzagetermijn zienswijzen binnenkomen, worden deze samengevat en beantwoord in een separate notitie.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2 – Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3 – Stikstofrapportage
- Bijlage 4 – Rapport bodemonderzoek

