



&RESULTAAT

Motivering wijziging omgevingsplan

Kleefslagsestraat 1 Wehl

Adviseur ROM

Marissa ten Hagen

06 82 67 36 62

Datum:

09-01-2026

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Projectgebied.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Situatiebeschrijving.....	7
3.	Voorgenomen ontwikkeling	9
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?	9
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan	12
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	15
3.4	Conclusie	16
4.	Vorbereiding en participatie.....	18
4.1	Participatie omgeving.....	18
5.	Beleid en regelgeving	19
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	19
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	19
5.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's).....	20
5.1.3	Conclusie rijksbeleid.....	21
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	21
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	21
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	22
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	26
5.3	Regionaal beleid	26
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	26
5.4	Beleid waterschap	31
5.4.1	Waterschapsverordening.....	31
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022–2027	33
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap	34
5.4.4	Conclusie beleid waterschap	37
5.5	Gemeentelijk beleid	37
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek	37
5.5.2	Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem	38
5.5.3	Conclusie gemeentelijk beleid.....	44
5.6	Omgevingswaarden.....	44
6.	Omgevingsaspecten	45
6.1	Geluid	45
6.1.1	(Wettelijk) kader.....	45
6.1.2	Onderzoek	46
6.1.3	Conclusie	48
6.2	Luchtkwaliteit.....	48

6.2.1	(Wettelijk) kader	49
6.2.2	Onderzoek	50
6.2.3	Conclusie	52
6.3	Geur.....	53
6.3.1	(Wettelijk) kader	53
6.3.2	Onderzoek	53
6.3.3	Conclusie	54
6.4	Bodemkwaliteit	55
6.4.1	(Wettelijk) kader	55
6.4.2	Onderzoek	55
6.4.3	Conclusie	56
6.5	Mobiliteit en parkeren	56
6.5.1	(Wettelijk) kader	56
6.5.2	Onderzoek	56
6.5.3	Conclusie	58
6.6	Omgevingsveiligheid	58
6.6.1	(Wettelijk) kader	58
6.6.2	Onderzoek	59
6.6.3	Conclusie	61
6.7	Natuur.....	61
6.7.1	(Wettelijk) kader	61
6.7.2	Onderzoek	61
6.7.3	Conclusie	64
6.8	Cultureel erfgoed	64
6.8.1	(Wettelijk) kader	64
6.8.2	Onderzoek	64
6.8.3	Conclusie	65
6.9	Duurzaamheid	65
6.9.1	(Wettelijk) kader	66
6.9.2	Onderzoek energietransitie.....	66
6.9.3	Onderzoek klimaatadaptatie en water	67
6.9.4	Conclusie	70
6.10	M.e.r.-beoordeling	71
6.10.1	(Wettelijk) kader	71
6.10.2	Onderzoek	72
6.10.3	Conclusie	72
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	72
6.11.1	(Wettelijk) kader	73
6.11.2	Onderzoek	73
6.11.3	Conclusie	74
6.12	Milieubelastende activiteiten	75

6.12.1	(Wettelijk) kader	75
6.12.2	Onderzoek	75
6.12.3	Conclusie	76
6.13	Spuitzones.....	76
6.13.1	(Wettelijk) kader	76
6.13.2	Onderzoek	76
6.13.3	Conclusie	77
6.14	Gezondheid	77
6.14.1	(Wettelijk) kader	78
6.14.2	Onderzoek	78
6.14.3	Conclusie	78
7.	Uitvoerbaarheid.....	79
7.1	Economische uitvoerbaarheid	79
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid	79
7.1.2	Kostenverhaal	80
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	80
7.2.1	Participatie.....	80

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

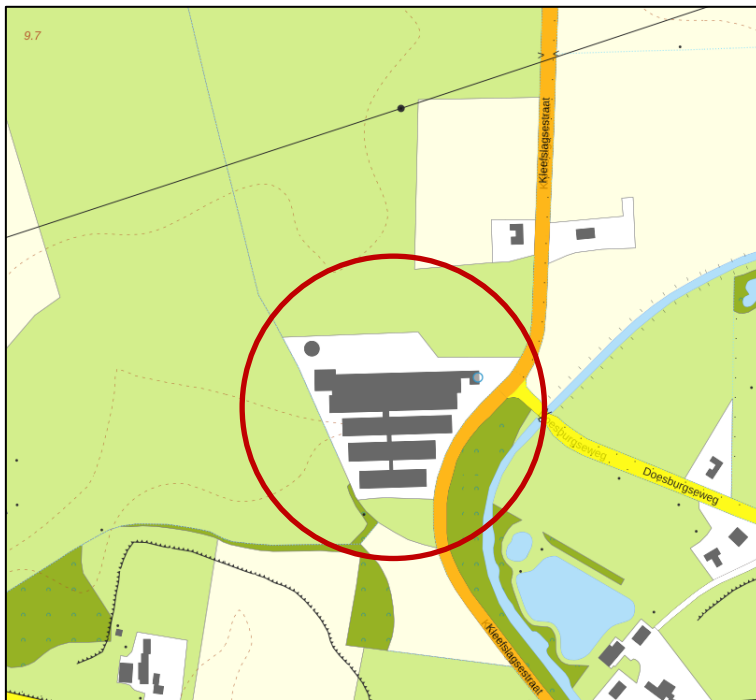
Deze onderbouwing beschrijft de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem voor de locatie Kleefslagsestraat 1 te Wehl. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een locatie is het van belang dat de gevolgen op de fysieke leefomgeving van de activiteiten die de wijziging mogelijk maakt worden afgewogen zodat, ook na wijziging van het omgevingsplan, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze afweging vindt plaats in deze onderbouwing.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar wonen mogelijk gemaakt. Recentelijk heeft de initiatiefnemer zich aangemeld voor de LBV+-regeling (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties). Deze regeling is bedoeld voor veehouders die hun bedrijf willen beëindigen om de stikstofuitstoot structureel te verminderen. Inmiddels is de beschikking hiervoor ontvangen en na de sloop van de bedrijfsgebouwen wenst de initiatiefnemer op de locatie te blijven wonen.

Om het project mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem nodig. De gemeente heeft aangegeven dat het project haalbaar is, mits de mogelijke effecten van het project op de fysieke leefomgeving goed zijn afgewogen. Deze onderbouwing dient als motivatie van deze afweging

1.2 Projectgebied

De locatie is gelegen aan de Kleefslagsestraat 1 te Wehl en ligt in het landelijk gebied van de gemeente Doetinchem. De locatie ligt ten Westen van Wehl en is kadastraal bekend onder gemeente Wehl, sectie M, nummer(s) 490,491,492, 1044,1046. In de volgende afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met locatie aangegeven.

Bron: Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM).

De betreffende locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Doetinchem, binnen het Noordelijk zandgebied. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een kleinschalig en afwisselend cultuurlandschap met oude agrarische erven, houtwallen, kronkelende wegen en een rijke afwisseling tussen open en gesloten ruimten.

De verkaveling in dit gebied betreft een gemengde verkaveling met een relatief grootschalige opzet. Het groen in de omgeving bestaat voornamelijk uit houtwallen, singels, erfbeplanting en kleine bosjes.

In de omgeving van de locatie zijn woningen en enkele bedrijven gelegen.

1.3 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. Situatiebeschrijving

In het huidige omgevingsplan is een niet-grondgebonden veehouderij toegestaan. Op de locatie was voorheen een varkenshouderij aanwezig, passend bij de toegestane functie. De agrarische bebouwing is inmiddels volledig gesloopt. De agrarische functie is beëindigd in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV).

De voormalige varkenshouderij beschikte over toestemming voor het houden van de volgende dieren en bijbehorende activiteiten:

Bron/Stal	Soort	RAV-code/BWL/Brandstof	Hoeveelheid
Bron 1/Stal D2	Gespeende biggen	D 1.1.3/BWL 2006.07	1.050
Bron 2/Stal D1	Gespeende biggen	D 1.1.3/BWL 2006.07	500
Bron 3/Stal E2	Gespeende biggen	D 1.1.3/BWL 2006.07	400
Bron 4/Stal E1	Vleesvarkens	D 3.2.7.2.1/BWL 2004.05	1.026
Bron 5/Stal F2+G2	Vleesvarkens	D 3.2.14/BWL 2007.05	270
	Gespeende biggen	D 1.1.14/BWL 2007.05	1.232
Bron 6/Stal F1	Vleesvarkens	D 3.2.7.1.1/BWL 2004.03	432
Bron 7/Stal G2	Vleesvarkens	D 3.2.7.2.1/BWL 2004.05	176
Bron 8/Stal G1	Vleesvarkens	D 3.2.7.2.1/BWL 2004.05	528
Bron 9/Stal H	Vleesvarkens	D 3.2.7.2.1/BWL 2004.05	840
Middelzwaar vrachtverkeer	Standaard		4/etmaal
Zwaar vrachtverkeer	Standaard		10/etmaal
Licht verkeer	Standaard		12/etmaal
Interne vervoersbewegingen	Landbouwtrekkers	Diesel	
	Vrachtwagens		
Stationair draaien	Landbouwtrekkers		
	Vrachtwagens		
CV-ketels (4x)			

Toegestane dieren aantallen en activiteiten, Kleefslagestraat 1

Bron: NB-vergunning

Alle aanwezige bedrijfsbebouwing en bijbehorende voorzieningen zijn gesloopt, dit is ook een vereiste vanuit de LBV-regeling. In totaal zal is sprake zijn van ongeveer 7.424 m² te saneren bebouwing. De huidige bedrijfswoning wenst initiatiefnemer ook te slopen.

In de volgende afbeelding is de voormalige situatie in een luchtfoto weergegeven.



Luchtfoto voormalige situatie locatie.

Bron: PDOK.

In de volgende afbeelding is de huidige situatie in een groter verband weergegeven



3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De wijziging van het omgevingsplan maakt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar wonen mogelijk. Op de locatie wenst de initiatiefnemer de varkenshouderij definitief te beëindigen en het erf opnieuw in te richten met een woonfunctie. De initiatiefnemer heeft zich recentelijk aangemeld voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV) en inmiddels een positieve beschikking ontvangen. Deze regeling vereist het volledig beëindigen van de veehouderijactiviteiten én het verwijderen van de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Daarnaast dient planologisch geborgd te worden dat er in de toekomst geen veehouderij meer gevestigd zal worden op de locatie van deelname.

Op het perceel waren vijf varkensstallen aanwezig, verbonden via een overdekte doorgang, evenals een bedrijfswoning en diverse bijbehorende voorzieningen. In onderstaande situatietekening is de huidige situatie weergegeven. In totaal is ongeveer 7.424 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betreft onder andere de stallen en bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bestaande woning wordt eveneens gesloopt, maar dat gebeurt op vrijwillige basis door de initiatiefnemer vanwege herontwikkeling van het erf.

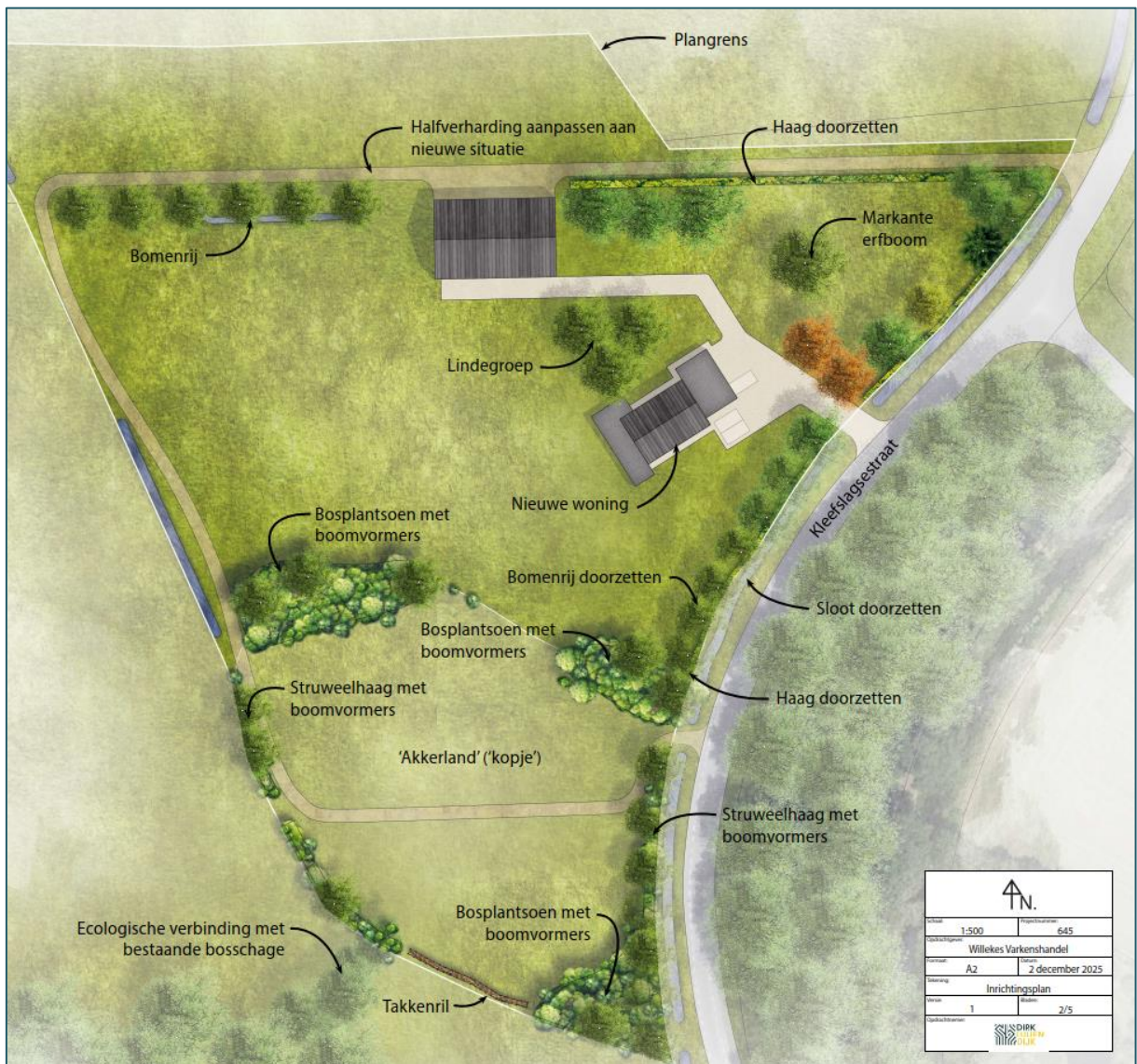


Situatietekening (niet op schaal) vóór de sloop

Bon: Dirk Luijendijk

In de nieuwe situatie wenst de initiatiefnemer het erf opnieuw zo in te richten dat het geschikt is voor een woonfunctie. Er wordt één vrijstaande woning gebouwd met een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 500 m². In het voorliggend inrichtingsplan wordt een loods van 15 * 23 meter gerealiseerd ten behoeve van mechanisatiestalling, deels met hergebruikte materialen van de gesloopte stallen. De bijgebouwen beslaan in deze opzet gezamenlijk ongeveer 462 m² en voldoen aan het te stellen maximum voor de oppervlakte aan bijgebouwen. De nieuwe woning wordt iets ten zuidwesten van de huidige woning gepositioneerd met een geschakeld bijgebouw/carport. Het bouwvlak wordt aangepast aan de nieuwe situatie en de verharding op het erf wordt aanzienlijk verminderd.

De gewenste situatie is in de volgende afbeelding in een situatietekening weergegeven. De volledige tekening op schaal is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.



Situatietekening (niet op schaal) gewenste situatie.

Bron: Dirk Luijendijk

Landschappelijke inpassing

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat of dat deze, waar mogelijk, juist wordt versterkt. Afhankelijk van de impact die een ontwikkeling heeft op het landschap en de omgeving wordt een tegenprestatie gevraagd om bij te dragen aan het behouden of het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het belangrijk om het project op een goede manier landschappelijk in te passen.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het project is door een landschappelijk deskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Daarin is een nadere afweging gemaakt van het omliggende landschap en hoe de voorgestelde landschappelijke inpassing kan bijdragen aan het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Daarnaast is in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen welke landschappelijke elementen worden aangebracht en welke beplanting daarvoor wordt gebruikt.

In de volgende afbeelding is de tekening met daarop de voorgestelde landschappelijke inpassing weergegeven. Het volledige landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.



Tekening landschappelijke inpassing van het project.

Bron: Dirk Lujendijk

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de belangrijke kwaliteiten van het landschap waarin de locatie is gelegen. Daarbij is vanuit het landschap bekeken op welke manier de landschappelijke inpassing kan bijdragen aan de kwaliteit van het landschap, zonder dat dit al te veel ten koste gaat van een efficiënte inrichting van het erf. Daarmee is ter plaatse sprake van een goede landschappelijke inpassing van het project.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

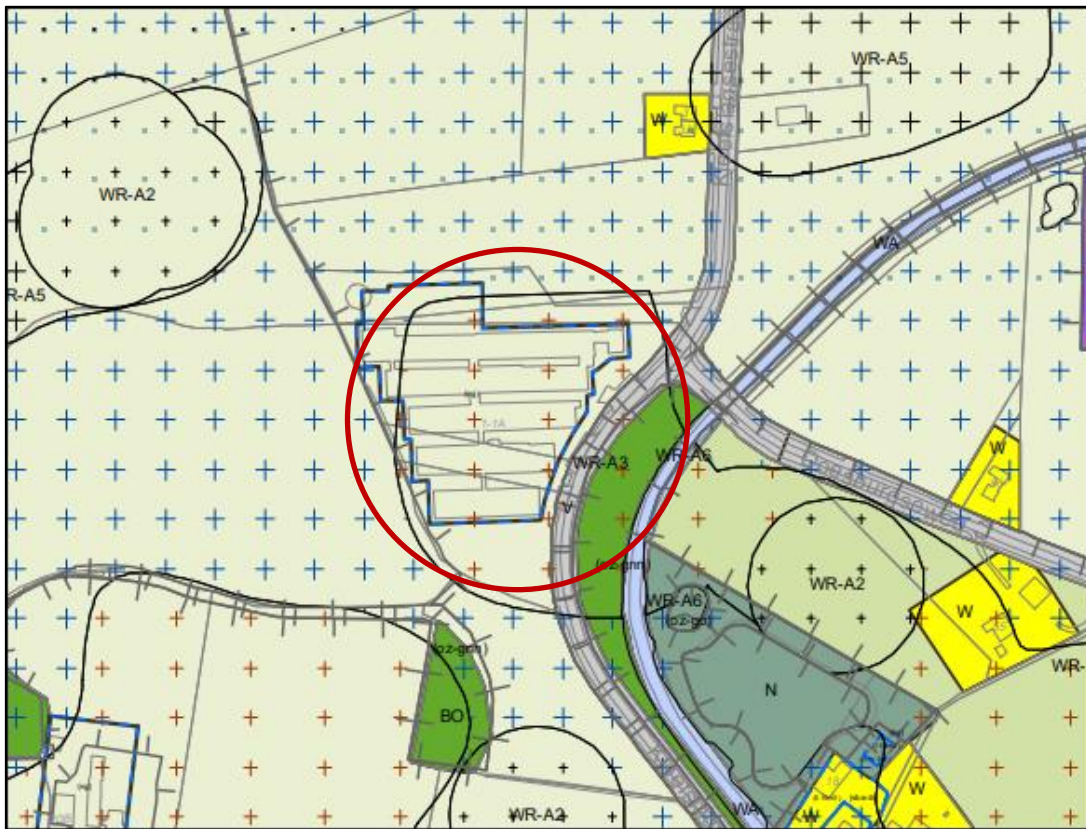
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet iedere gemeente een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente vaststellen. Veel gemeenten hebben echter nog geen nieuw omgevingsplan

vast kunnen stellen. Voor de gemeenten die nog geen nieuw omgevingsplan hebben vastgesteld geldt het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de regels uit verschillende ruimtelijke instrumenten die met de ingang van de Omgevingswet zijn komen te vervallen (zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen en verordeningen) en uit de regels over activiteiten die vanuit de Rijksoverheid gelden (de zogenaamde bruidsschat). De gemeente Doetinchem heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld, waarmee het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege van toepassing is binnen deze gemeente. Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt vanuit het omgevingsplan van rechtswege nog getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan en, waar nodig, aan de aanvullende bepalingen uit de zogenaamde bruidsschat. Dit wordt dan gezien als een toetsing aan het geldende omgevingsplan.

Binnen het geldende omgevingsplan, onderdeel voormalig beheersverordening 'Landelijk Gebied 2020 – reparatie 2022', is de locatie gelegen in een gebied met de volgende functies:

- Agrarisch;
- Niet grondgebonden;
- Waarde Archeologie 3.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van het geldende omgevingsplan ter plaatse van de locatie weergegeven.



Uitsnede kaart geldend omgevingsplan ter plaatse van de locatie.

Bron: Omgevingsloket.

Het project is in strijd met het omgevingsplan op de volgende punten:

Op grond van artikel 3 - Agrarisch van het omgevingsplan, onderdeel voormalige beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022', is het perceel bestemd voor agrarisch gebruik met daaraan ondergeschikte voorzieningen. Dit betekent dat hoofdzakelijk agrarische activiteiten zijn toegestaan, zoals het houden van dieren en het telen van gewassen.

- "De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf..." (artikel 3.1, lid a)

Het bouwen van een particuliere woning of bewoning van de bedrijfswoning door derden is niet toegestaan binnen de bestemming Agrarisch.

- Volgens artikel 3.2.1, onder a: "Nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan indien het betreft: 1° een (bedrijfs)woning ten behoeve van een agrarisch bedrijf..."

De voorgenomen bouw van woonhuis van maximaal 750 m³ met maximaal 500 m² aan bijgebouwen ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de planregels, omdat deze niet passen bij het toegestane gebruik binnen de agrarische bestemming.

Het project past daarmee niet binnen het geldende omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn daarnaast ook geen mogelijkheden opgenomen om het project met een afwijking mogelijk te maken en het is niet mogelijk gebleken het project met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Om die redenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Daarbij is het belangrijk om een goede afweging te maken van de mogelijke effecten van het project op de fysieke leefomgeving. In deze onderbouwing is deze afweging verder gemotiveerd.

Concreet zal er met deze wijziging van het omgevingsplan het volgende worden gewijzigd:

- In de beoogde situatie wenst de initiatiefnemer op de locatie te blijven wonen. Dit betekent dat de functie/ van de locatie gewijzigd zal worden van 'agrarisch' naar 'wonen'. Het zal daarbij niet langer toegestaan zijn om op de locatie bedrijfsmatig dieren te houden zullen daarmee te komen vervallen.
- Tevens wordt voorzien in een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de huidige planologische situatie, tot een maximum van 500 m².

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Zoals al eerder omschreven in de inleiding van deze onderbouwing is het voor de initiatiefnemer om meerdere redenen noodzakelijk om op de locatie de herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken, volgens de afspraken die horen bij de LBV-regeling. Hiervoor heeft eerst een vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Daarbij is eerst een verzoek bij de gemeente ingediend om mee te werken met het project. In dat verzoek is uitgebreid omschreven waarom het project wenselijk of noodzakelijk is en wat het project precies inhoudt. Het ingediende verzoek is door de gemeente behandeld op de Omgevingskamer, waarbij de gemeente het verzoek op verschillende vakgebieden uitgebreid heeft beoordeeld.

De gemeente Doetinchem heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits het plan voldoet aan de beleidsregels zoals vastgelegd in het beleid wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem. In het kader van deze planwijziging geldt dat de regeling in beginsel de mogelijkheid biedt om een extra woning op het erf te realiseren. In dit specifieke geval is hier echter niet voor gekozen. De initiatiefnemer geeft de voorkeur aan het behouden van één woning en het benutten van de ontwikkelruimte voor het realiseren van maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken. Voor de verdere procedure moet het plan worden vormgegeven via een omgevingsplanwijziging onder de Omgevingswet. Hiervoor dient een onderbouwing te worden opgesteld die door de gemeente kan worden goedgekeurd. Ook wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere nadeelcompensatie en plankosten worden geregeld. De medewerking van de gemeente vervalt als niet binnen

12 maanden na de ambtelijke brief de benodigde stukken zijn aangeleverd. In principe biedt het geldende beleidskader de mogelijkheid om een extra woning op het erf te realiseren. In overleg met de gemeente is echter gekozen om van deze mogelijkheid geen gebruik te maken. In plaats daarvan wordt voorzien in de realisatie van maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken op de locatie, passend binnen de gewenste ruimtelijke opzet van het erf. Dit maximum is gekozen in plaats van het realiseren van een extra woning met een inhoud van ongeveer 750 m³, waarmee een evenwichtige verhouding wordt geborgd. De gemeente verlangt dat de gebouwen en beplanting worden vormgegeven volgens het zogenoemde boerenerfprincipe, waarbij in het landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan soorten en aantallen beplanting worden beschreven en in een beheerplan wordt aangegeven hoe het terrein in stand wordt gehouden.

Na het vooroverleg met de gemeente heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen met de wijziging van het omgevingsplan mits de mogelijke effecten van het project op de fysieke leefomgeving goed zijn afgewogen. Deze onderbouwing dient als motivatie van deze afweging.

3.4 Conclusie

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de transformatie van een agrarisch erf met varkenshouderij naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het agrarisch gebruik is beëindigd in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV). De bijbehorende agrarische bebouwing, waaronder de stallen en de voormalige bedrijfswoning, wordt volledig gesloopt. In plaats daarvan wordt het erf opnieuw ingericht met één vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken, passend binnen de ruimtelijke en landschappelijke context.

Bij de beoordeling van dit project is gekeken naar de nut en noodzaak, het beleidskader en de effecten op de fysieke die worden toegelicht in de hoofdstukken 5 en 6. De beëindiging van de veehouderij draagt bij aan de reductie van stikstofuitstoot en het terugdringen van geur- en milieuhinder. Met de sloop van ongeveer 7.424 m² agrarische bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot en ontstaat ruimte voor een landschappelijk beter ingepaste erfstructuur. De inrichting van de nieuwe woonfunctie vindt plaats volgens een opgesteld landschappelijk inpassingsplan, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt behouden en versterkt. Het project past niet binnen de huidige agrarische bestemming. Omdat de bedrijfsvoering beëindigd is en er geen functionele binding meer bestaat tussen het perceel en agrarisch gebruik, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Door de functie te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen' wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en de beoogde inrichting.

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

In de regels dienen de volgende speciale voorzieningen te worden opgenomen:

- Voorwaardelijke verplichting tot het aanleggen en in stand houden van het landschapsplan;
- Zodanige wijziging van het omgevingsplan op het voormalig erf dat het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren wordt uitgesloten;
- Het hobbymatig houden van dieren op de gronden met de functie 'Wonen' of 'Agrarisch met waarden' wel kan worden toegestaan.

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 project. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatie omgeving

Initiatiefnemer heeft de participatie vormgegeven als een persoonlijk gesprek met de direct omwonenden van de planlocatie. Er is gekozen voor de omwonenden in een straal van 200 meter van de planlocatie. Deze straal is gekozen vanuit de aspecten 'zicht op de locatie' en richtafstanden voor omliggende agrarische ondernemingen.

Dit betreft de Monseigneur Hendriksenstraat en Doesburgseweg. Naar aanleiding van het besproken plan voor beëindiging van de varkenshouderij en de herbouw van de woning, heeft initiatiefnemer geen negatieve reacties ontvangen. Initiatiefnemer informeert de burens over voortgang van de plannen en is persoonlijk bereikbaar voor hen.

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 geldt dat het project kleinschalig van aard is en geen gevolgen heeft voor de nationale belangen zoals opgenomen in de Nationale

Omgevingsvisie (NOVI). Ook werkt het de ambities van de Rijksoverheid niet tegen. Het project is daarmee niet in strijd met de nationale belangen uit de NOVI.

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, (§ 5.1.7 Bkl);
- Het gebruik van bouwwerken, waaronder aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7a 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 geldt dat het project niet voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en/of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Een verdere afweging van de (kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte is daarmee dan ook niet

nodig. Daarnaast wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Daarbij is het de vraag of dit kan worden gezien als een nieuwe woningbouwlocatie. Op basis van uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (waaronder de uitspraak van 28 juni 2017, 201608869/1/R3, Dongeradeel) is echter bepaald dat wanneer een ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Het project voorziet in de vervangende nieuwbouw van één woning. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere afweging van de (kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte is daarmee dan ook niet nodig.

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 geldt dat het aansluit bij de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en draagt bij aan meerdere provinciale ambities. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt de uitstoot van stikstof en broeikasgassen verminderd, wat bijdraagt aan de energietransitie en klimaatadaptatie. Met het terugbrengen van verharding en het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing ontstaat meer ruimte voor groen en versterking van de biodiversiteit. De locatie blijft goed bereikbaar via het bestaande wegennet en behoudt haar functie in het landelijke woon- en leefklimaat. Door ruimte te bieden voor een duurzame, kleinschalige woonfunctie in plaats van intensieve bedrijfsvoering, draagt het plan daarnaast bij aan een aantrekkelijk en gezond vestigingsklimaat.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. 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).

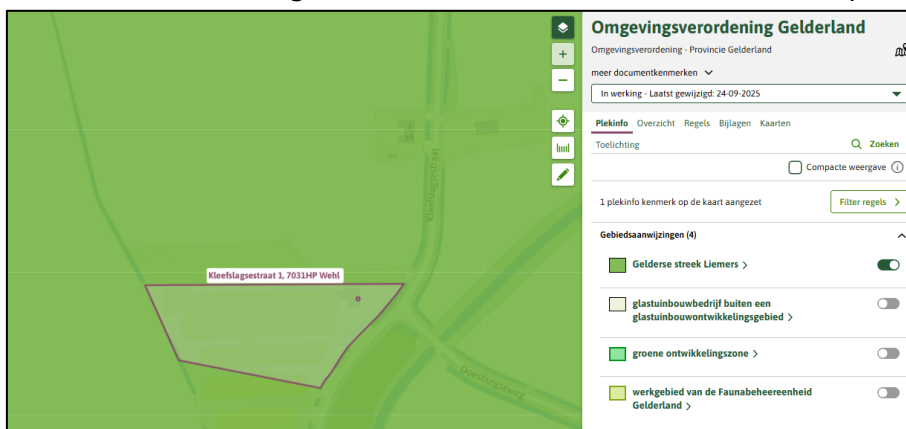
Ten aanzien van het project geldt dat het aansluit bij de instructieregels van de provinciale Omgevingsverordening Gelderland, die gericht is op het vinden van een evenwichtige balans tussen bescherming en duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving. Door het beëindigen van de intensieve veehouderij en het saneren van ruim 7.400 m² bedrijfsbebouwing wordt er ruimte geboden aan landschappelijk ingepaste, kleinschalige woonontwikkeling. Daarmee wordt invulling gegeven aan de provinciale instructieregels uit de Omgevingsverordening, met name op het gebied van natuur (afd. 5.2), landschap (afd. 5.3) en milieu (afd. 5.5). Er vindt geen aantasting plaats van het Gelders Natuurnetwerk of andere beschermde waarden zoals grondwaterbeschermingsgebieden. De herontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, sluit aan op de bestaande verkavelingsstructuur en versterkt het karakteristieke landschap van het Noordelijk zandgebied. Hiermee wordt een duurzame invulling gegeven aan het perceel, in lijn met de ambities van de provincie en de regels uit de verordening.

Het project is daarmee niet in strijd met de regels zoals zijn opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Kaart Gelderse streek Liemers

De locatie is gelegen binnen de Gelderse streek *Liemers*, zoals weergegeven op onderstaand kaartbeeld. Voor dit gebied gelden kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen die zijn opgenomen in de bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers. Het doel hiervan is het beschermen en versterken van de landschappelijke kenmerken en identiteit van de streek. Artikel 5.40 van de Omgevingsverordening bepaalt dat bij nieuwe activiteiten en ontwikkelingen binnen de Liemers rekening moet worden gehouden met deze kernkwaliteiten en

ontwikkeldoelen. Het gaat daarbij onder meer om het behoud van openheid, de herkenbare verkavelingsstructuur en het versterken van landschapselementen.



Uitsnede kaartbeeld 'Gelderse streek Liemers'

Bron: Omgevingsloket

Voor het project wordt de voormalige agrarische bebouwing volledig gesloopt, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving toeneemt. Bij het project wordt een nieuw woonerf ontwikkeld dat zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast op basis van een opgesteld landschappelijk inrichtingsplan. Met dit inrichtingsplan wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de streek door het toevoegen van streekeigen beplanting en het versterken van de erfstructuur.

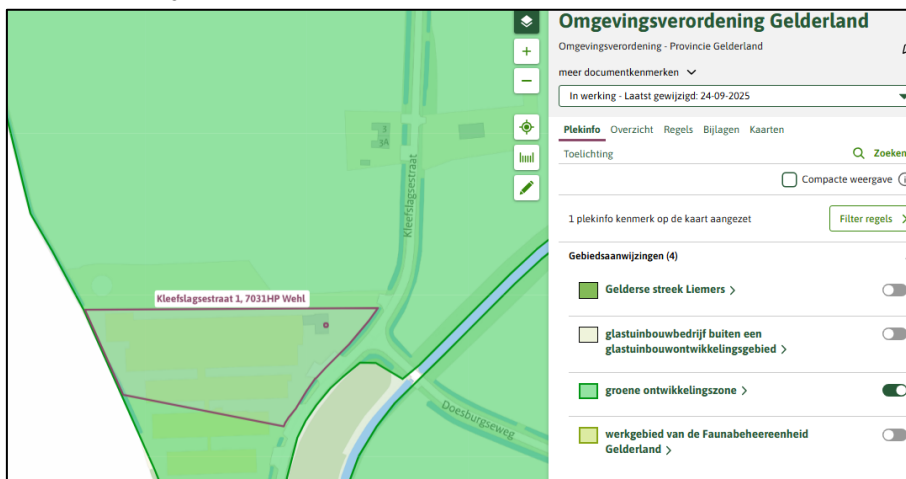
Het plangebied ligt in het GNN deelgebied 38 – De Liemers Oost. Kwaliteiten van het gebied zijn onder andere dat het een leefgebied is voor de das en de steenuil en het gebied heeft cultuurhistorische waarden met oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singel en boerderijen. Deze kwaliteiten zijn grotendeels terug te zien dan wel worden versterkt met het beoogde inrichtingsplan. Daarmee draagt het inrichtingsplan bij aan de volgende ontwikkelingsdoelen van de GO en de EVZ:

- Ontwikkelen overgangen tussen bosranden, cultuurgronden en schrale graslanden (dmv ontwikkeling van houtwallen en bosschages langs het 'akkerkopje' en noordelijke bomenrij op kavelstructuur);
- Ontwikkelen biotoop voor vogels van cultuurgronden;
- Ontwikkelen van cultuurhistorische patronen;
- Ontwikkelen foerageer en migratienetwerk das (dmv takkenrillen, houtwallen en struweel).

Groene ontwikkelzone

De locatie ligt binnen de Groene ontwikkelingszone zoals weergegeven op onderstaand kaartbeeld. Het doel van deze zone is het bevorderen van de samenhang tussen natuurgebieden en het zoneren van de overgang tussen natuurfuncties en

andere functies, zodat het Gelders natuurnetwerk wordt versterkt. Nieuwe activiteiten of ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen per saldo worden versterkt en de samenhang van de zone behouden blijft.



Uitsnede kaartbeeld "Groene ontwikkelzone"

Bron: Omgevingsloket

Het project betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf tot een woonerf met landschappelijke inpassing, waarbij alle bestaande stallen worden gesloopt en de ruimtelijke structuur verbeterd. Voor dit project wordt voldaan aan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de Groene ontwikkelingszone door het toevoegen van streekeigen beplanting en het behoud van ecologische samenhang met omliggende gebieden.

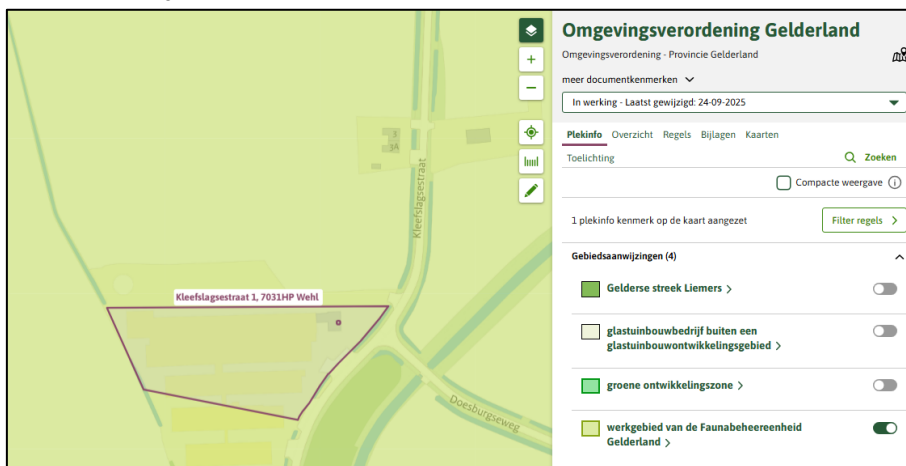
Naast het feit dat de ontwikkeling binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) ligt, is er ook sprake van aardkundige waarden en een EVZ. Dit heeft invloed op de waardes in de berekening. De balans van de berekening voor deze ontwikkeling komt uit op een positief resultaat van 7329 punten. Dit geeft aan dat er sprake is van een versterking van de GO. Het volledige overzicht van de verlies- en impactfactoren en maatregelen is opgenomen in het landschapsplan dat is opgenomen als bijlage 2.

Daarnaast bieden de beoogde beplantingsstructuren en soorten goede mogelijkheden voor het migreren van kleine fauna. Ten aanzien van dit project kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de instructieregels en beleidsdoelen van de Groene ontwikkelingszone.

Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland

De locatie valt binnen het werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland, dat het gehele grondgebied van de provincie omvat, met uitzondering van Kroondomein Het Loo. De faunabeheereenheid coördineert de uitvoering van het faunabeheerplan en

adviseert Gedeputeerde Staten over faunabeleid. Het faunabeheerplan wordt periodiek herzien en bevat onder meer regels over het beperken van populaties van wilde dieren en het bestrijden van schadeveroorzakende soorten.



Uitsnede kaartbeeld "werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland"

Bron: Omgevingsloket

Voor dit project zijn de effecten op fauna beoordeeld en wordt rekening gehouden met het geldende faunabeleid binnen Gelderland. Er vindt geen ingreep plaats die de doelstellingen van het faunabeheerplan aantast. Ten aanzien van dit project kan worden geconcludeerd dat het project niet in strijd is met het beleid en de instructies van de Faunabeheereenheid Gelderland.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven het voorgenomen plan in lijn met de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

5.3 Regionaal beleid

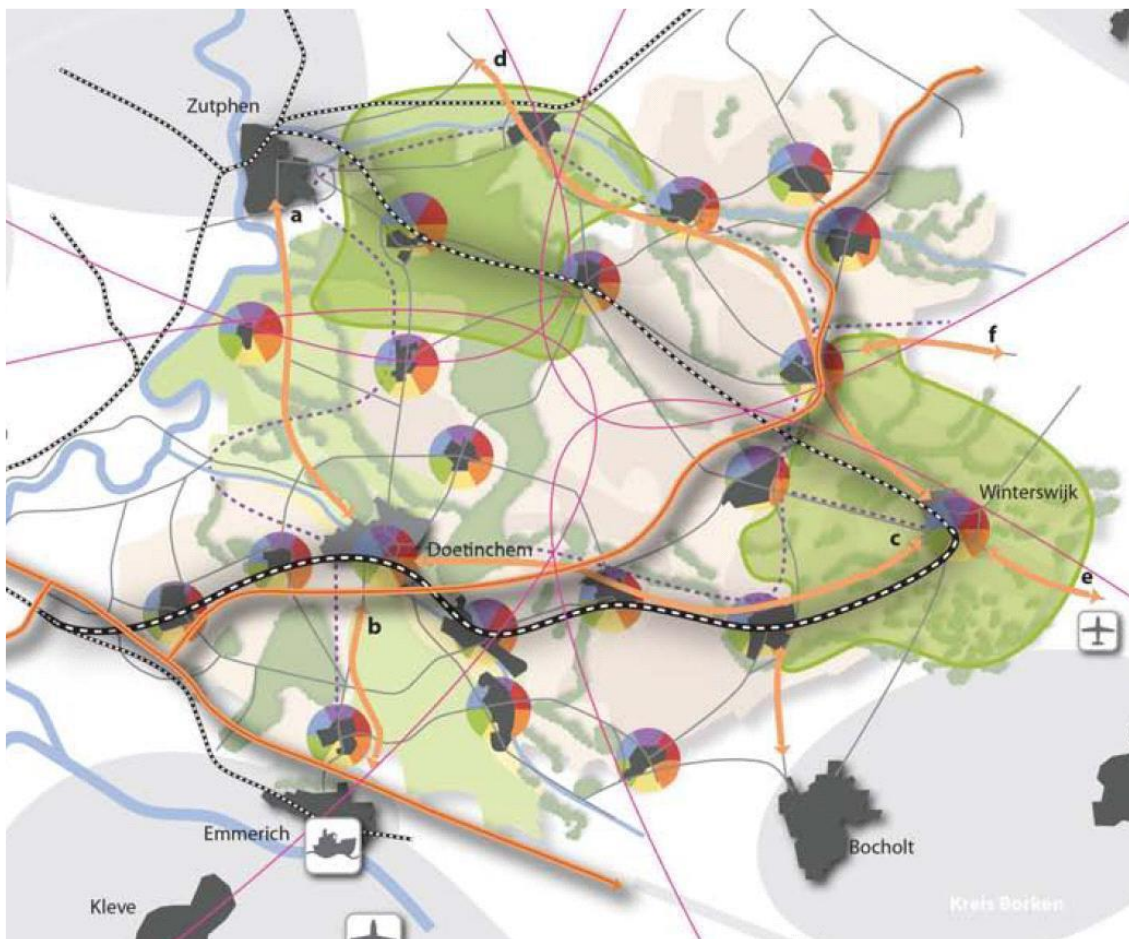
5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;

- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

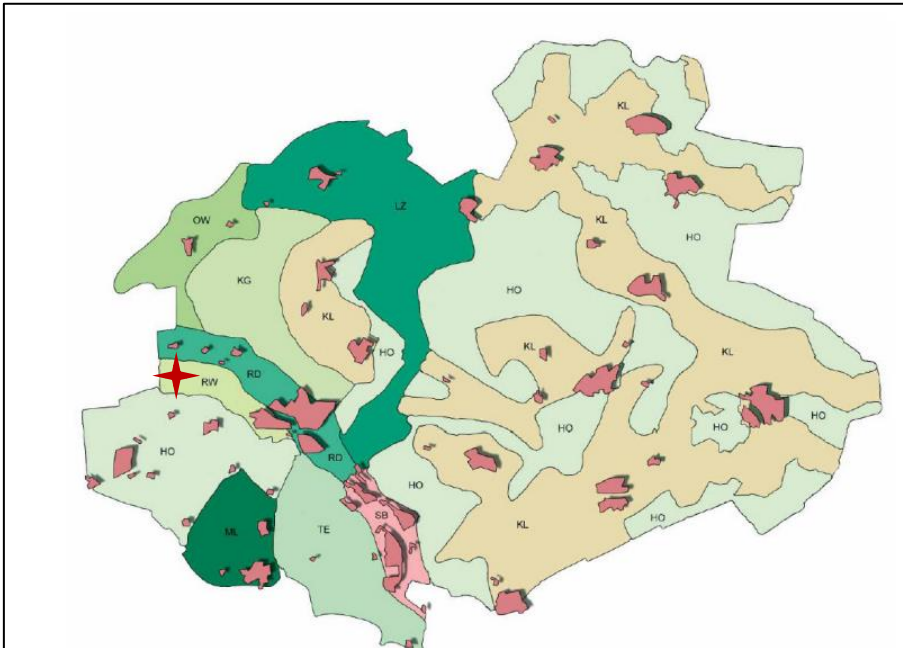
Bron: Gemeente Doetinchem

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.

De locatie van het project is gelegen in het landschap Rivierduinen, zoals weergegeven op onderstaand kaartbeeld.



Landschapstypekaart

Bron: Structuurvisie Achterhoek

LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

Voornameijk open uiterwaardengebied langs de Oude IJssel, met plaatselijk een nat en natuurlijk karakter. Bepanting bevindt zich voornamelijk in zogenaamde ‘overhoekjes’ aansluitend aan waterpartijen en watergangen, aangevuld met heggenstructuren. Een regelmatige verkaveling, rechte wegen, lage bebouwingsdichtheid, boerderijen direct langs de wegen gelegen, overwegend graslandgebruik. De erfbeplanting is vormgegeven in lineaire structuren.

GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Behouden van het totale beeld, met accent op het voorkomen van een verdere verdichting met bebouwing, in contrast met de meer verdichte rivierduinen. Versterking van het bestaande landschapsbeeld wordt nagestreefd met name door de toevoeging van gebiedseigen erfbeplanting en de toevoeging van heggenstructuren.

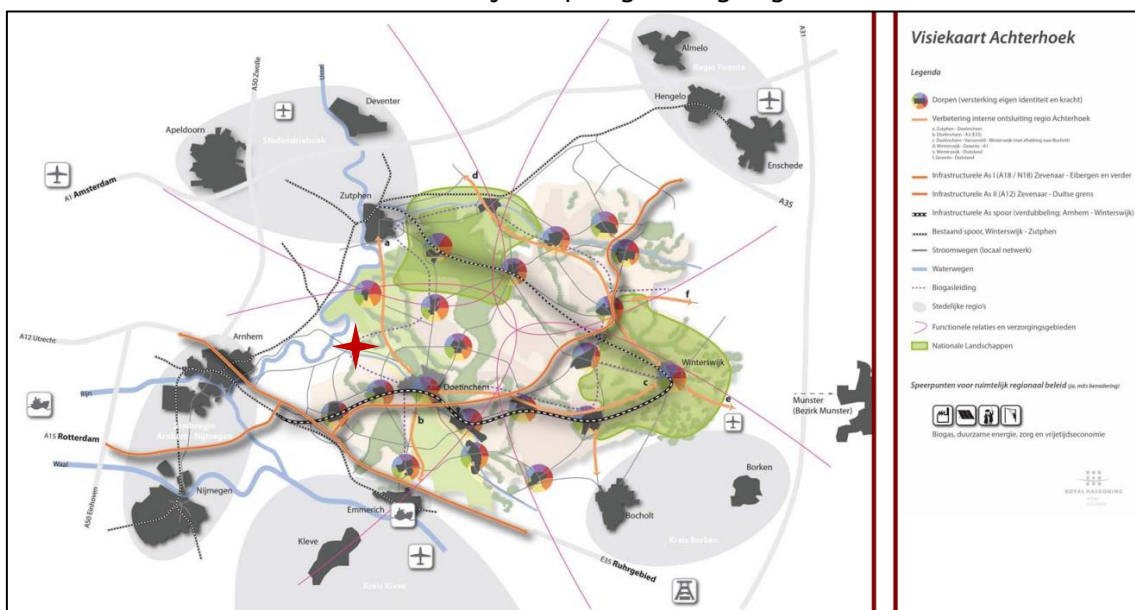
FUNCTIONELE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

In het landelijk gebied geen nieuwe bouwlocaties voor niet-agrarische functies toevoegen. Bij nieuwvestiging van intensieve veehouderij die volgens het reconstructieplan mogelijk is, dient aansluiting te worden gezocht bij de landschappelijke karakteristiek door de vestiging bijvoorbeeld vormt te geven als

geïsoleerde locaties voorzien van erfbeplanting in formele opzet. In het hervestigingsgebied intensieve veehouderij uit het reconstructieplan dient agrarisch hergebruik van VAB te worden gestimuleerd. Buiten hervestigingsgebied kan functieverandering van VAB of andere vrijgekomen/vrijkomende complexen naar woon-, werk- of recreatiefuncties worden toegestaan. Indien er aantoonbaar geen behoefte aan hervestiging is, kan functieverandering ook binnen het hervestigingsgebied worden toegestaan. In gebieden die als waterbergingsgebied zijn aangewezen in het reconstructieplan rekening houden met mogelijke hinder van water bij de inpassing van nieuwe functies.

Ten aanzien van dit project wordt functieverandering buiten het hervestigingsgebied toegepast. Het betreft de herontwikkeling van een VAB-locatie naar een woonfunctie. De huidige landschappelijke structuur versterkt door de sloop van bestaande agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonfunctie. Het erf wordt voorzien van streekeigen erfbeplanting en heggenstructuren meegenomen, zodat de gewenste landschappelijke ontwikkeling – behoud en versterking van het open karakter van het rivierduinenlandschap – wordt ondersteund. De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Achterhoek voor het landschap.

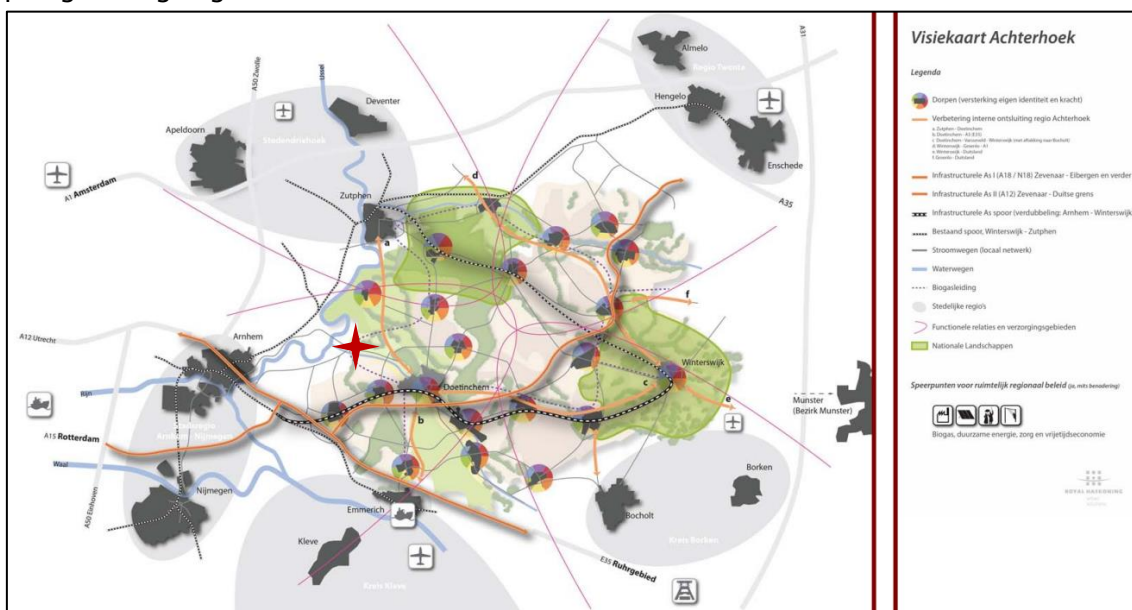
Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is. Zoals weergegeven op onderstaand kaartbeeld is de locatie niet in of nabij een plangebied gelegen.



Visiekaart Achterhoek

Bron: Structuurvisie Achterhoek

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 project 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. Zoals weergegeven op onderstaand kaartbeeld is de locatie niet in of nabij een plangebied gelegen.



Visiekaart Achterhoek

Bron: Structuurvisie Achterhoek

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 is er geen directe relatie met deze speerpunten, maar bij de verdere uitwerking wordt regionale afstemming meegenomen waar relevant.

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

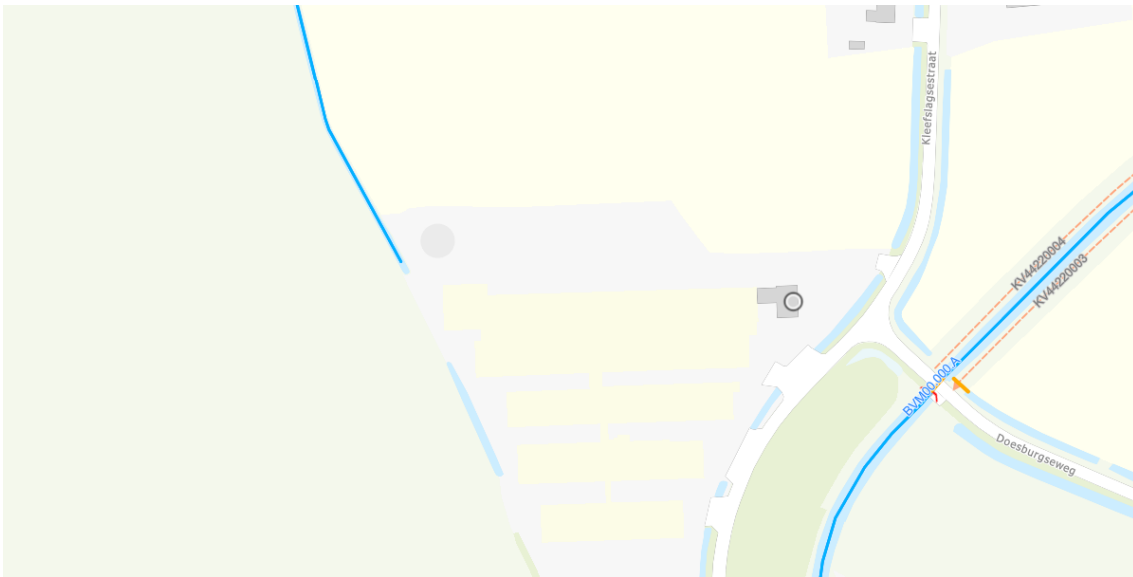
De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel is van rechtswege ontstaan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet

Omgevingswet):

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

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

Ten aanzien van het project geldt dat deze voldoet aan de doelstellingen van de Waterschapsverordening van Waterschap Rijn en IJssel, zoals vastgelegd op 4 juni 2025. Door het saneren van de intensieve veehouderij en de bijbehorende verharding wordt het watersysteem ontlast en de infiltratiecapaciteit van de bodem vergroot, waarmee wordt bijgedragen aan het beperken van wateroverlast en droogte. Er is geen sprake van ingrepen in of nabij regionale waterkeringen of beschermde watergangen (artikel 2.1 en 3.1), en het project vormt geen risico voor de waterveiligheid of waterkwaliteit.



Uitsnede legger wateren Waterschap Rijn en IJssel (bron: wrij.nl)

Samenvattend wordt als volgt omgegaan met:

Hemelwater

- In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgevoerd op het land. Daarnaast wordt een bestaande greppel ingezet als bergende voorziening. De greppel functioneert als een wadi. De greppel heeft een lengte van 33 meter, een breedte van 1,1 meter en een diepte van 0,5 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 55 centimeter volgens de gegevens van het BRO. Dat betekent dat hier mogelijkheid voor infiltratie ligt.



Uitsnede kaart gemiddelde grondwaterspiegeldiepte (bron: PDOK)

-

- Omdat het verhard oppervlakte afneemt van ruim 10.000 m² naar 4.000 m² betekent dat de bestaande voorziening minder neerslag te verwerken krijgt. Door hoogtewerking wordt een afvloe naar de greppel bewerkstelligt. Dit is ook in het erfinrichtingsplan opgenomen, zoals te zien op onderstaande afbeelding. De greppel is eenvoudig te verdiepen of verbreden mochten toekomstige weersituaties daarom vragen. De greppel is in eigendom en eigen beheer van initiatiefnemer.
- Er worden dus geen nieuwe lozingen gedaan op het oppervlakte water.



Uitsnede erfinrichtingsplan met aanwijzing greppel (Bron: Dirk Luijendijk)

Afvalwater

Het project is daarmee niet in strijd met de regels zoals zijn opgenomen in de waterschapsverordening van het waterschap.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022–2027

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

- Klimaat robuust 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 het project geldt dat deze aansluit bij de doelstellingen uit het Waterbeheerprogramma van Waterschap Rijn en IJssel. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van verhard oppervlak wordt bijgedragen aan een klimaat robuust gebied, waarbij de natuurlijke infiltratiecapaciteit van de bodem wordt hersteld. Het voormalige erf wordt grotendeels ingeplant als grasland. Overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar een bestaande greppel die niet is aangesloten op het regionale watersysteem, waardoor gecontroleerde infiltratie plaatsvindt en piekafvoeren worden beperkt. Deze greppel is in eigendom en eigen beheer van initiatiefnemer. Hiermee wordt verdroging tegengegaan en ontstaat meer veerkracht bij extreem weer.

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.

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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	<ul style="list-style-type: none"> • Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas) 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? 	Ja/Nee
5. Waterkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)? 	Ja/Nee
6. Afvalwaterketen	<ul style="list-style-type: none"> • Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt? 	Ja/nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 	Ja/Nee
7. Grondwater-beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Bevindt het plan zich in een kwelgebied? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage? 	Ja/nee
8. Recreatie en beleving	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt? 	Ja/Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed? 	Ja/Nee

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Kort samengevat heeft het initiatief een positief effect op de waterhuishouding, in de zin dat:

- Het aantal vierkante meters verhard oppervlakte drastisch afneemt van zeker 10.000 m² (stallen en erfbebouwing/ verharding) naar 4.000 m² (nieuwe woning met bijgebouwen en erfverharding)
- Er geen nieuwe aankoppeling op het drukriool plaatsvindt;
- Afvloeiend hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen.
- Oppervlaktewaterlichamen inclusief beschermingszone in de directe omgeving van de planlocatie niet worden aangetast bij het planvoornemen.

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

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

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

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

Het gaat om de volgende opgaven:

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

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

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

Ten aanzien van dit project geldt dat het project goed aansluit bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem voor een gezond, veerkrachtig en evenwichtig landelijk gebied. De sloop van de huidige varkenshouderij en de herbestemming van de locatie naar wonen draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit door het verminderen van geur-, geluid- en milieudruk en het creëren van ruimte voor rust en natuur. De nieuwe woonfunctie wordt gezien als een passende invulling van het landelijk gebied, die de ruimtelijke kwaliteit en schaal van het landschap ten goede komt.

De transformatie bevordert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling door zorgvuldige landschappelijke inpassing, aandacht voor ecologische waarden en mogelijkheden voor natuurinclusieve maatregelen zoals groene bufferzones en biodiversiteitsversterking. Daarnaast ondersteunt het project de gemeentelijke doelen voor klimaatadaptatie en waterbeheer, onder meer door het tegengaan van droogte en het creëren van een groene woonomgeving.

5.5.2 Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

Sinds 2019 zijn binnen de regio Achterhoek de afspraken over het maximaal aantal nieuwe woningen vervangen door afspraken die gemeenten meer ruimte geven om nieuwe woningen toe te staan. Dit betekent ook dat er meer ruimte is dan voorheen om mee te kunnen werken aan nieuwe woningen in het landelijk gebied.

Uitgangspunt is dat het toevoegen van een nieuwe woning in het landelijk gebied geen doel op zich is. Het toevoegen van een nieuwe woning kan bij uitstek bijdragen aan het waarborgen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Zo biedt woningsplitsing bijvoorbeeld de mogelijkheid om een cultuurhistorisch waardevol of monumentaal pand te behouden, om met zorg en ondersteuning van (klein)kinderen in de eigen buurtgemeenschap te blijven wonen, om bedrijfsovername van ouder op kind mogelijk te maken en/of de mogelijkheid om de kwaliteit van het te splitsen pand, bijbehorend erf en landschap te verbeteren.

Daarnaast kan de sloop van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing in ruil voor het terugbouwen van één of meerdere woningen ten behoeve van wonen bijdragen aan het verwijderen van asbest, het voorkomen van leegstand en verval/verpaupering en

bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap, waarmee het ook een maatschappelijk belang vervult. Deze benadering is de leidraad voor de voorwaarden die in de notitie zijn opgenomen om mee te werken aan nieuwe woningen in het landelijk gebied.

VOORWAARDEN FUNCTIEVERANDERING VOORMALIGE (AGRARISCHE) BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN

	<i>VOORWAARDEN</i>	<i>TOETSING</i>
1A	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;	De te slopen opstallen zijn legaal tot stand gekomen en zijn gedurende een langere periode in gebruik geweest ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Het voormalige bedrijf beschikte over de vereiste milieu- en natuurvergunningen, die in het kader van deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen (LBV) inmiddels zijn ingetrokken.
1B	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.	In het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) is een verzoek tot intrekking van de omgevingsvergunning milieu ingediend. Per brief van de Provincie Gelderland d.d. 15 mei is bevestigd dat wordt ingestemd met het volledig intrekken van deze vergunning.
1C	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;	De agrarische activiteiten op het erf zijn beëindigd in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV). De gronden krijgen een woonbestemming, waarbij het bestaande agrarische bouwvlak volledig is verwijderd.
1D	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.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De realisatie van de woning en de bijbehorende bouwwerken leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven, gronden of bouwwerken. Ook is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit

		blijkt uit de in paragraaf 6.1 (geluid) en paragraaf 6.3 (geur).
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)	Niet van toepassing. De beoogde woning betreft de nieuwbouw van een woning ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning, die in het kader van de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal worden gesloopt. De nieuwe woning is bestemd voor de huidige eigenaar van het perceel.
3	Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De initiatiefnemer is voornemens om zo spoedig mogelijk na vaststelling van het wijzigingsplan te starten met de bouw van de nieuwe woning.
4A	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 m ² dat aan bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt verwijderd wordt niet meegerekend in de benodigde m ² sloop voor de realisatie van één of meerdere woningen;	Alle agrarische bedrijfsgebouwen op het erf zijn inmiddels volledig gesloopt, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning, die eveneens zal worden verwijderd in het kader van de herontwikkeling. In totaal is ongeveer 7.424 m ² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
4B	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.	Op basis van de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zou het beleidskader in beginsel de mogelijkheid bieden om een extra woning te realiseren. In overleg met de gemeente is echter gekozen voor de bouw van één vrijstaande woning met een maximale inhoud van ongeveer 750 m ³ en een verruiming van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende

		bouwwerken in ruil voor deze compensatiewoning.
4C	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	Er is geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarden en/of monumentale bebouwing.
4D	De oppervlakte gesloopte bebouwing dat niet benodigd is voor de bouw van één of meerdere woningen, mag niet op een locatie elders worden ingezet.	Voldoet. Er worden geen restant van sloopmeters in gezet voor ontwikkelingen elders.
5A	Als om redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen de contouren van het voormalig (agraris) bouwvlak, dan kan realisatie van de woning: plaatsvinden op een perceel aansluitend op het voormalig (agraris) bouwvlak;	Niet van toepassing. De nieuwbouw van de woning vindt plaats binnen het eigen perceel en binnen de contouren van het voormalig agraris bouwvlak. Verplaatsing of situering op een aangrenzend perceel is niet aan de orde.
5B	Als om redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen de contouren van het voormalig (agraris) bouwvlak, dan kan realisatie van de woning: Plaatsvinden op een andere VAB-locatie als realisatie op een perceel aansluitend op het (agraris) bouwvlak ook niet kan plaatsvinden;	Niet van toepassing. De nieuwbouw van de woning vindt plaats binnen het eigen perceel en binnen de contouren van het voormalig agraris bouwvlak. Verplaatsing of situering op een aangrenzend perceel is niet aan de orde.
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 m ² . De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie Voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m ² . Als gebruik wordt gemaakt van meerdere locaties, dan wordt voor die locaties met één planologisch procedure	Niet van toepassing. De benodigde sloop heeft volledig plaatsgevonden op het eigen perceel, waarbij ruimschoots is voldaan aan de vereiste sloopondergrens van 500 m ² voor de bouwlocatie.

	vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd.	
7A	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.	Initiatiefnemer ontvangt een financiële vergoeding voor het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. De vergoeding wordt niet toegekend voor sloop- en herbouw van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning maakt geen onderdeel uit van de grondslag voor de toegekende vergoeding. De grondslag ziet op de verwijdering van productiecapaciteit, zijn de bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken. Het initiatief ziet daarmee niet op het toevoegen van woningen om de bedrijfsbeëindiging kostendekkend te maken.
7B	Voor bedrijven die deelnemen aan een beëindigingsregeling vanwege de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden, hun bedrijfsvoering volledig beëindigen en alle bedrijfsbebouwing volledig verwijderen, kan op verzoek in afwijking van artikel 7a een bouwmogelijkheid voor één woning van maximaal 750 m ³ worden toegekend. Mocht blijken dat de vergoeding vanuit deze Rijks- of provinciale regeling en deze toegekende bouwmogelijkheid niet voldoende is om de resterende kosten te dekken, dan kan één of meerdere aanvullende woningen daarvoor nog uitkomst bieden. De resterende, niet gecompenseerde kosten moeten met een financiële onderbouwing inzichtelijk worden gemaakt. Voor de kostendekkende woningen blijven de regels voor functieverandering overeenkomstig van toepassing.	Initiatiefnemer heeft in eerste instantie verzocht om een in afwijking van artikel 7a de bouwmogelijkheid voor één woning op toe te kennen. Het betreft een bedrijf dat deelneemt aan de hiernaast genoemde Rijksregeling. Hierna heeft initiatiefnemer verzocht om de bouwmogelijkheid voor een extra woning om te zetten naar een bouwmogelijkheid voor een ruimere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de te herbouwen woning. In overleg en na bestudering van de ruimtelijke impact die één extra woning op het erf gehad zou hebben, is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen vastgesteld op 500 m ² . Initiatiefnemer maakt geen aanspraak op verdere bouwmogelijkheden voor kostendekking.
8	De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De nieuwe woning wordt aardgasloos, (bijna) energieneutraal en natuurinclusief gerealiseerd, volgens de eisen uit het

	zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit.	Bouwbesluit en de actuele duurzaamheidsambities van de gemeente Doetinchem.
9	De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woning te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. In het kader van de herontwikkeling wordt de nieuwe woning verduurzaamd naar ten minste energielabel B. Hierbij worden isolerende maatregelen toegepast en energiezuinige installaties gerealiseerd.
10A	Elke zelfstandige woning (bestaand en nieuw) heeft recht op maximaal 100 m ² aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m ² 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 (vergunningsvrije) mogelijkheden aan bijbehorende bouwwerken	In overleg met de gemeente is echter gekozen voor de bouw van één vrijstaande woning met een maximale inhoud van ongeveer 750 m ³ en een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 500 m ² . Hierin zijn de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen verdisconteerd.
10B	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.	Niet van toepassing.
11	Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erfen 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	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor het erf is een erf- en landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de nieuwe bebouwing, erfstructuur en landschappelijke elementen op een zorgvuldige en samenhangende wijze zijn ingepast. Een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 3.1 van deze toelichting. de nieuwe bebouwing wordt in het kader van de ruimtelijke bouwactiviteit getoetst door de Welstandscommissie.

	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	
12	Als een woning op basis van functieverandering wordt/is gerealiseerd, dan komt deze niet aanmerking voor splitsing.	Niet van toepassing. In het kader van dit initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning. Er wordt geen woning gesplitst.

5.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

De uitwerking gemeentelijk beleid klimaatadaptatie staat in 6.10.4

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 worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

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

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

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

6.1.2 Onderzoek

Als een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand geluidgevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan moet worden gekeken of kan worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan.

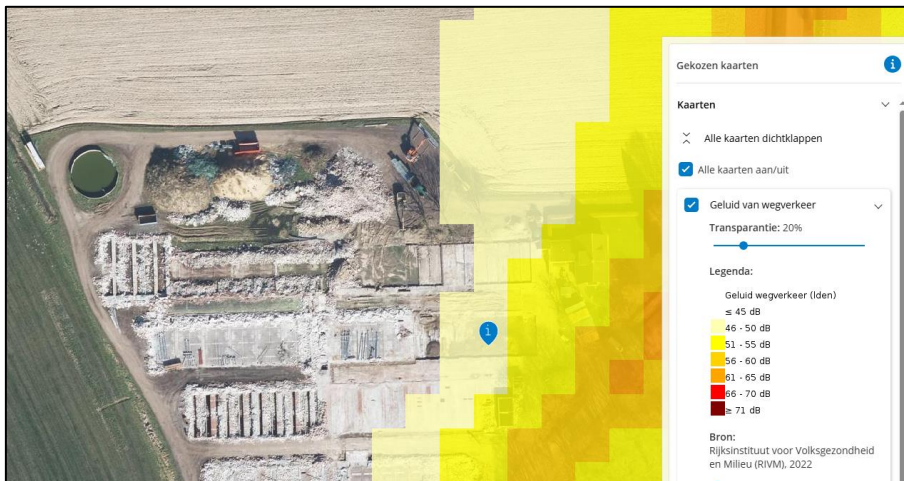
Geluidgevoelig gebouw

Bij het initiatief worden geluidgevoelige gebouwen of functies opgericht. Het betreft herbouw van een bestaande woning. De positie van de nieuwe woning verschuift naar een grotere afstand vanaf de Kleefslagsestraat.

Geluidaanbachtgebied

De locatie is in een aanbachtgebied voor wegen, spoorwegen en industrieterreinen gelegen. Gelet op de afstand van de nieuwe woning tot de weg is het aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet zal overschrijden.

Het geluidgevoelig gebouw bevindt zich in de zone met de verwachte geluidsbelasting van 46–50 Db. Het voorgeschreven Lden niveau in artikel 5.78u en artikel 5.78t is 53 (standaardwaarde) en 70 (grenswaarde). Beide waarden worden niet overschreden ter plaatse van het geluidgevoelig gebouw.



Uitsnede kaart geluid wegverkeer

Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw (artikel 5.78u en 5.78t Bkl)

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Uitsnede tabel standaard- en grenswaarden Bkl. Bron: IPLO

Daarnaast is de nieuwe woning bewust op grotere afstand van de weg gesitueerd dan de bestaande woning. Door deze ruimere positionering neemt de invloed van wegverkeersgeluid af en wordt een beter woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Bedrijfs- en milieuzonering

Met het project wordt een nieuwe burgerwoning opgericht, ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning die behoort bij de beëindigde varkenshouderij. Het is daarom van belang om te kijken welke soort functies en activiteiten in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk zouden kunnen worden beperkt door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw. In de nabije omgeving van de locatie zijn de volgende

functies en/of bedrijven gelegen die beperkt zouden kunnen worden door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw:

Type functie/bedrijf	Adres	Afstand tot de locatie
<i>Agrarische functie met aanduiding niet-grondgebonden</i>	<i>Monseigneur Hendriksenstraat 24</i>	470 meter
<i>Agrarische functie met aanduiding niet-grondgebonden</i>	<i>Monseigneur Hendriksenstraat 20/20a/20b</i>	350 meter
<i>Niet- agrarisch bedrijf, metaalconstructiebedrijf</i>	<i>Doesburgseweg 54b/54c</i>	250 meter

Zoals te zien in de voorgaande tabel is de locatie niet binnen een afstand van 200 meter van de functies en/of bedrijven in de nabije omgeving. Het is daarmee niet te verwachten dat ter plaatse van de locatie sprake zal zijn van een overschrijding van de maximale waarden voor geluid die ter plaatse van het gevoelig gebouw op de locatie mag worden ondervonden.

Daarmee wordt op de locatie aan de normen voor geluid zoals zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan voldaan en zullen geen van de functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

6.1.3 Conclusie

Ten aanzien van dit project wordt geconcludeerd dat de functiewijziging van intensieve veehouderij naar wonen geen geluidhinder veroorzaakt. Het nieuwe geluidgevoelige ligt buiten de geluidruimtezones van omliggende functies en bedrijven, waardoor de geluidsnormen uit het geldende omgevingsplan niet zullen worden overschreden. Het project beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies niet. De nieuwe woning wordt bewust op grotere afstand van de weg gesitueerd dan de voormalige bedrijfswoning, waardoor de geluidbelasting op de gevels verder afneemt. De geluidsbelasting voldoet aan de instructieregels van het Bkl.

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 afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Onderzoek

Luchtkwaliteit door activiteiten

Gemeenten moeten voor een aantal activiteiten de zogenaamde rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten:

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking); of
- waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het kan dus ook gaan om activiteiten in een omgevingsplan van een gemeente in de buurt van een aandachtsgebied. Het gaat erom of de effecten zich uitstrekken tot binnen een aandachtsgebied.

- De locatie is niet gelegen in een aandachtsgebied.

Met het project wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. De uitgevoerde activiteiten van het initiatief zijn aan te merken als een zogenaamde NIBM ontwikkeling, zoals weergegeven in onderstaand figuur, waarmee deze niet zullen leiden tot een verhoging van de concentraties in de buitenlucht. Daarnaast verbetert de luchtkwaliteit ten opzichte van de voormalige situatie, doordat de emissies uit de varkenshouderij volledig verdwijnen en het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk afneemt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM berekening

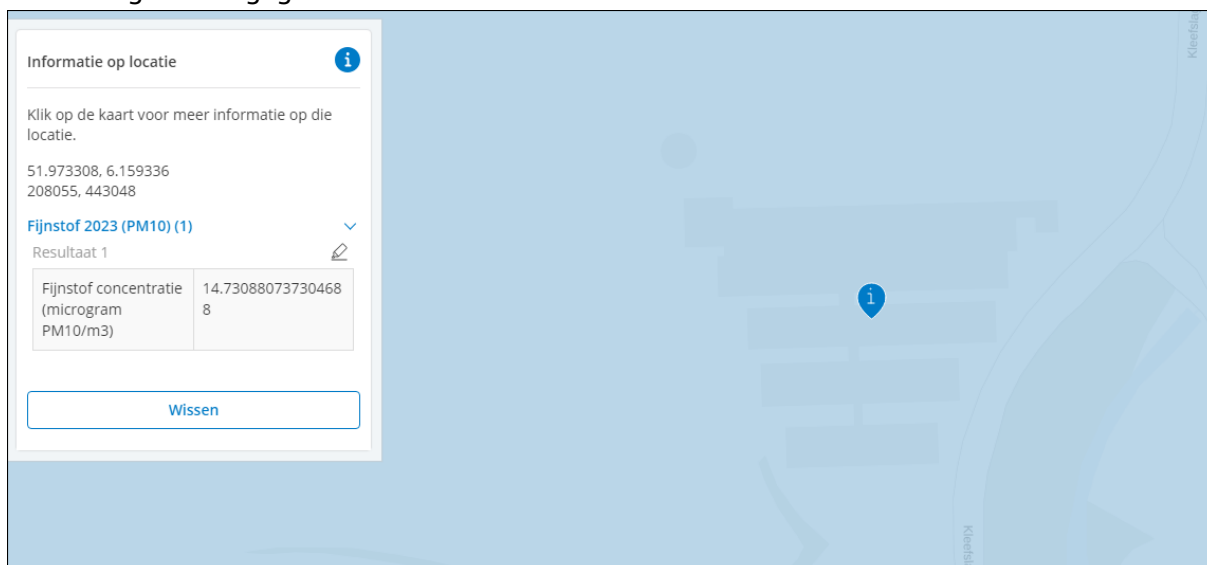
Bron: IPLO NIBM tool

- Het project is NIBM ten aanzien van de gevolgen op luchtkwaliteit. Het heeft een afnemende invloed op de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.

Luchtkwaliteit op de locatie

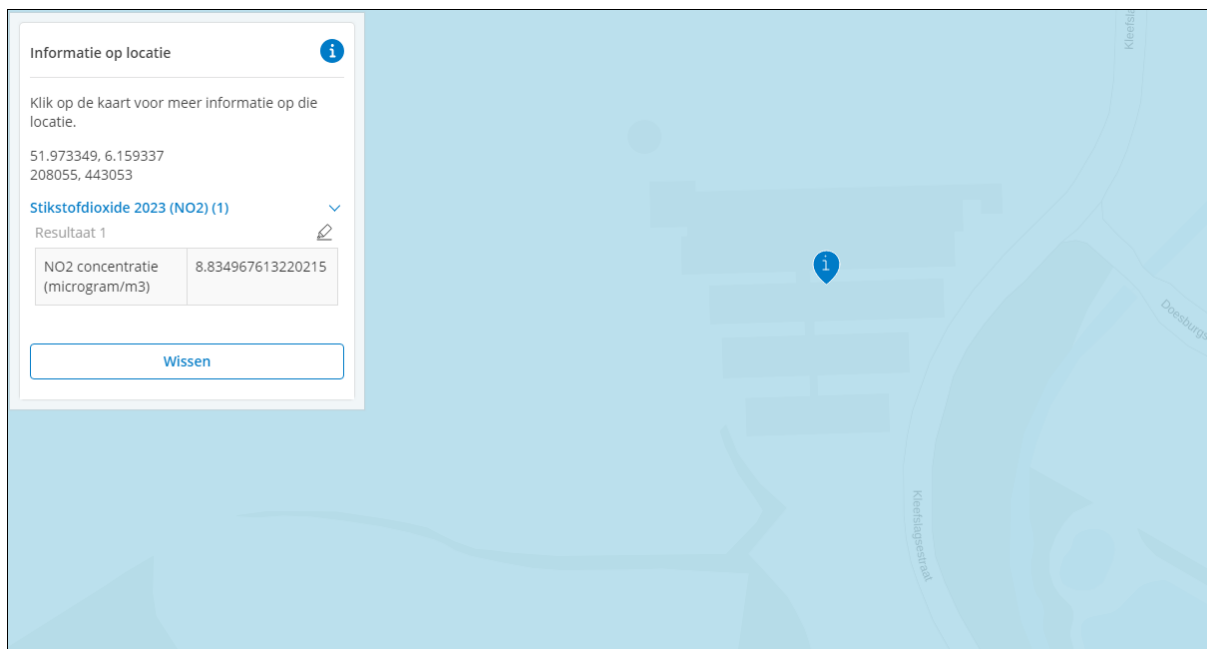
Vanuit het geldende omgevingsplan geldt ter plaatse van de locatie dat de achtergrondconcentraties van fijnstof (PM₁₀) en stikstofoxiden (NO₂) op gevoelige gebouwen niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedragen.

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin de actuele concentraties zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden ter plaatse van de locatie 14,73 µg/m³ (fijnstof) en 8,02 µg/m³ (stikstofoxiden). Dit is in de volgende afbeeldingen weergegeven.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof (PM10).

Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden (NO2).

Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

Voor de kleinere fijnstof deeltjes (PM_{2,5}) geldt echter een aangepaste norm dan voor de deeltjes met een grotere omvang (PM₁₀). Voor de kleinere fijnstof deeltjes geldt een norm van 25 µg/m³.

Het aandeel van kleinere fijnstof deeltjes (PM_{2,5}) is meegenomen in de achtergrondconcentratie van fijnstof deeltjes met een grotere omvang (PM₁₀). De achtergrondconcentratie van de fijnstofdeeltjes PM₁₀ is al lager dan de norm voor fijnstofdeeltjes PM_{2,5}, waarmee de achtergrondconcentratie van fijnstofdeeltjes PM_{2,5} ook lager is dan de norm. Daarmee wordt ook voor de fijnstofdeeltjes PM_{2,5} aan de norm voldaan.

6.2.3 Conclusie

Ten aanzien van het project geldt dat deze niet in een aangewezen aandachtsgebied of in de buurt van een aangewezen aandachtsgebied gelegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een activiteit die kan leiden tot een verhoging van de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden in de aandachtsgebieden. De uitgevoerde activiteiten van het initiatief zijn aan te merken als een zogenaamde NIBM ontwikkeling, waarmee deze niet zullen leiden tot een verhoging van de concentraties in de buitenlucht.

Ten aanzien van het project geldt dat er sprake is van nieuwe gevoelige gebouwen en/of van de wijziging van bestaande gevoelige gebouwen. Echter kan ter plaatse aan de normen voor luchtkwaliteit worden voldaan, waarmee een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voldoende is afgewogen.

6.3 Geur

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

6.3.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.3.2 Onderzoek

De invloed van activiteiten uit het plan op de omgeving

Met het project wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Een woonfunctie veroorzaakt geen geurhinder op geurgevoelige gebouwen. Het project zal daarmee niet leiden tot geurhinder aan geurgevoelige gebouwen in de omgeving.

De invloed van activiteiten uit de omgeving op het plan

In de omgeving van de locatie (binnen ongeveer 500 meter) zijn de volgende functies en/of bedrijven gelegen die beperkt zouden kunnen worden door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw:

Type functie/bedrijf	Adres	Afstand tot de locatie
----------------------	-------	------------------------

<i>Agrarische functie met aanduiding niet-grondgebonden</i>	<i>Monseigneur Hendriksenstraat 24</i>	470 meter
<i>Agrarische functie met aanduiding niet-grondgebonden</i>	<i>Monseigneur Hendriksenstraat 20/20a/20b</i>	350 meter
<i>Niet- agrarisch bedrijf, metaalconstructiebedrijf</i>	<i>Doesburgseweg 54b/ 54c</i>	250 meter

Monseigneur Hendriksenstraat 20/20a/20b

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft het agrarische bedrijf aan de Monseigneur Hendriksenstraat 20/20a/20b (rundvee en paarden). Dit betreft een diercategorie waarvoor vaste afstanden gelden. De afstand tussen de dichtstbijzijnde beoogde woning en het bouwvlak bedraagt ongeveer 350 meter. De locatie ligt buiten de bebouwde kom.

Aangezien de afstand ruim groter is dan de minimaal vereiste 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de afstandseis van artikel 22.101 Omgevingsplan gemeente Doetinchem.

Monseigneur Hendriksenstraat 24

Op deze agrarische locatie is een gecombineerd melk- en pluimveebedrijf gevestigd. Het pluimvee betreft een diercategorie waarvoor emissiefactoren zijn vastgesteld. Voor het melkvee gelden de vaste afstanden. De bestaande bedrijfswoning was reeds een geurgevoelig gebouw voor de exploitatie van de bedrijfsactiviteiten.

De nieuwe woning komt 20 meter dichterbij het bouwvlak van de Monseigneur Hendriksenstraat te liggen. Op de locatie is een vergunning bij de ODA bekend voor het houden van 15.500 legkippen. Er is met het geurprogramma V-stacks een berekening gemaakt voor dit bedrijfsonderdeel. Daarbij is de volledige emissie gemodelleerd op de rand van het bouwvlak. De uitkomst is dat er sprake is op een goede milieukwaliteit. De berekening is bijgevoegd als bijlage bij deze onderbouwing.

Er wordt voldaan aan artikel 22.101 en artikel 22.98 van het Omgevingsplan gemeente Doetinchem.

6.3.3 Conclusie

Ten aanzien van het project geldt dat woonfunctie mogelijk wordt gemaakt, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuw te bouwen woning. Een woonfunctie veroorzaakt geen geurhinder op geurgevoelige gebouwen.

Bij het initiatief wordt een geurgevoelige gebouwen of functies opgericht. Het initiatief beperkt omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Met het project is geen sprake van activiteiten die kunnen leiden tot een verontreiniging van de bodem en/of van het grondwater. Er is daarmee geen sprake van mogelijke risico's voor het milieu en/of voor de gezondheid. Het project zal geen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de bodem en van het grondwater.

Met het project wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf naar een mogelijk bodemgevoelige functie mogelijk gemaakt. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning vervangen door een nieuw te bouwen woning. Het is daarom belangrijk na te gaan of de bodem en het grondwater ter plaatse mogelijk verontreinigd zijn.

Om te beoordelen of ter plaatse van de locatie sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem en/of van het grondwater is door een deskundige op het gebied van bodem een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen zorgwerkende verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Het onderzoeksrapport is toegevoegd aan deze onderbouwing in de bijlagen.

6.4.3 Conclusie

Voor het project is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater op de locatie geschikt zijn voor de gewenste functies

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

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Daarbij is het belangrijk dat wordt voldaan aan de parkeernormen uit het geldende omgevingsplan.

Met het project wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar woonfunctie mogelijk gemaakt. Dit is aan te merken als een woonfunctie (koophuis vrijstaand). De locatie is gelegen in een gebied dat is aan te merken als buitengebied. Voor een woning in het buitengebied met een matige stedelijkheidsgraad is een parkeernorm van 1,7 opgenomen. Voor een extensief bedrijf geldt een parkeernorm van 0,8 per 100 m² bvo.

Zoals te zien is in onderstaand overzicht neemt, met het verdwijnen van het extensieve bedrijf het aantal parkeerplaatsen aanzienlijk af van 61 naar 1,7. In de nieuwe situatie zou er moeten worden voorzien in minimaal 1,7 parkeerplaats.

#	Soort object	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Parkeernorm	
1	Koophuis, vrijstaand	Buitengebied	Matig stedelijk	1,7	
2	Bedrijf bezoekersextensief	Buitengebied	Matig stedelijk	59,4	per 100m ² bvo (totaal 7.424 m ²)
Totaal aantal parkeerplaatsen:				61,1	
#	Soort object	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Parkeernorm	
1	Koophuis, vrijstaand	Buitengebied	Matig stedelijk	1,7	
Totaal aantal parkeerplaatsen:				1,7	

Parkeercijfers

Bron: CROW

Verkeer

Het project betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf naar een woonlocatie met bijbehorende bijgebouwen. Door de beëindiging van de varkenshouderij vervalt het dagelijks vracht- en landbouwverkeer dat voorheen noodzakelijk was voor de bedrijfsvoering. De nieuwe woonfunctie leidt slechts tot een beperkt aantal reguliere verkeersbewegingen passend bij normaal woongebruik. Voor een woning in het buitengebied met een matige stedelijkheidsgraad is een verkeersgeneratie van 7,8 opgenomen. Voor een extensief bedrijf geldt een verkeersgeneratie van 3,9 per 100 m² bvo. Zoals te zien is in onderstaand overzicht neemt, met het verdwijnen van het extensieve bedrijf het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk af van 297,3 naar 7,8.

Adres initiatief: Kleefslagsestraat 1 - Wehl					
#	Soort object	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Verkeersgeneratie	
1	Koophuis, vrijstaand	Buitengebied	Matig stedelijk	7,8	
2	Bedrijf bezoekersextensief	Buitengebied	Matig stedelijk	289,5	per 100m ² bvo (totaal 7.424 m ²)
Totaal aantal verkeersgeneratie:				297,3	
#	Soort object	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Verkeersgeneratie	
1	Koophuis, vrijstaand	Buitengebied	Matig stedelijk	7,8	
Totaal aantal verkeersgeneratie:				7,8	

Verkeersgeneratie

Bron: CROW

6.5.3 Conclusie

Parkeren

Voor het project geldt dat door de beëindiging van het varkensbedrijf het aantal benodigde parkeerplaatsen afneemt, en er in de nieuwe situatie minimaal 1,7 parkeerplaats benodigd is. Met het project is sprake van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Verkeersbewegingen

Voor het project geldt dat er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen per dag van en naar de locatie. Het project zal niet leiden tot verkeershinder in de omgeving, maar eerder een positief effect hebben op het verkeer in de omgeving.

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).

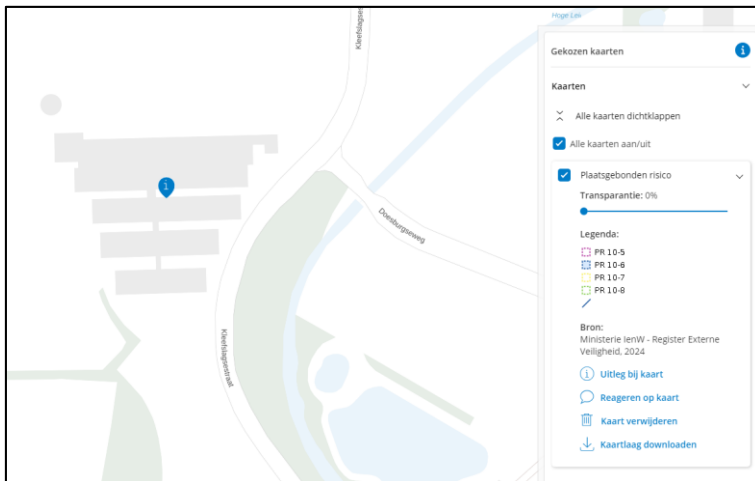
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- 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

Plaatsgebonden risico

Met het project wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Een woonfunctie betreft geen activiteit die is opgenomen in bijlage VII van het Bkl en is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. Het project zal voor wat betreft het plaatsgebonden risico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving. De locatie is niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle activiteit en/of risicovolle transportroute gelegen. Er zal op de locatie daarmee geen sprake zijn van risico's voor de veiligheid vanuit het plaatsgebonden risico. De locatie is, zoals te zien in de voorgaande afbeelding, niet binnen de PR10⁻⁶-contour van een risicovolle activiteit en/of transportroute gelegen.

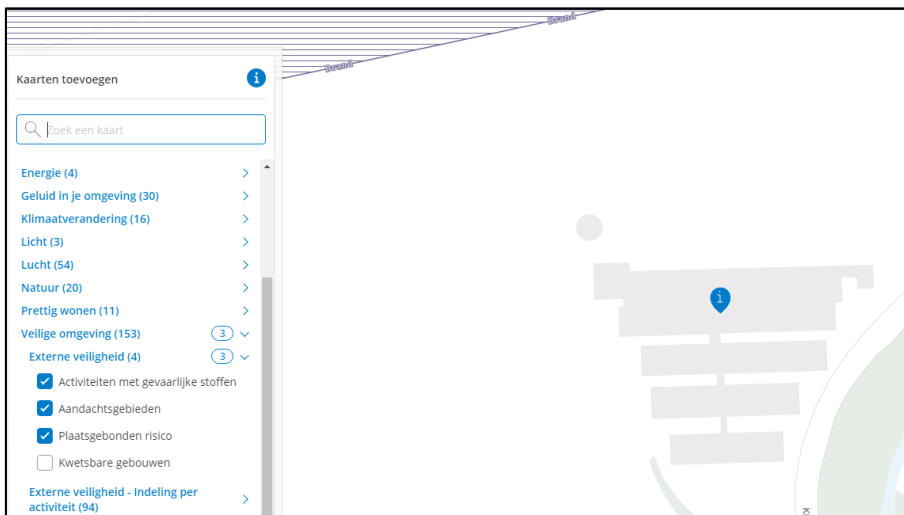


Uitsnede kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving.

Bron: RIVM.

Groepsrisico

Met het project wordt de herontwikkeling van een agrarisch erf mogelijk gemaakt. Een woonfunctie betreft geen activiteit die is opgenomen in bijlage VII van het Bkl en is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. De locatie is niet binnen een aandachtsgebied van een risicovolle activiteit en/of risicovolle transportroute gelegen. Er zal op de locatie daarmee geen sprake zijn van risico's voor de veiligheid vanuit het groepsrisico. Het project zal voor wat betreft het groepsrisico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving.



Uitsnede kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving.

Bron: RIVM.

6.6.3 Conclusie

Plaatsgebonden risico

Voor het project geldt dat er geen sprake is van het uitvoeren en/of wijzigen van een risicovolle activiteit. Er is daarmee geen sprake van risico's voor de veiligheid aan de omgeving. De locatie is niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle activiteit en/of risicovolle transportroute gelegen. Er zal op de locatie daarmee geen sprake zijn van risico's voor de veiligheid vanuit het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Voor het project geldt dat er geen sprake is van het uitvoeren en/of wijzigen van een risicovolle activiteit. Er is daarmee geen sprake van risico's voor de veiligheid aan de omgeving. De locatie is niet binnen een aandachtsgebied van een risicovolle activiteit en/of risicovolle transportroute gelegen. Er zal op de locatie daarmee geen sprake zijn van risico's voor de veiligheid vanuit het groepsrisico

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).

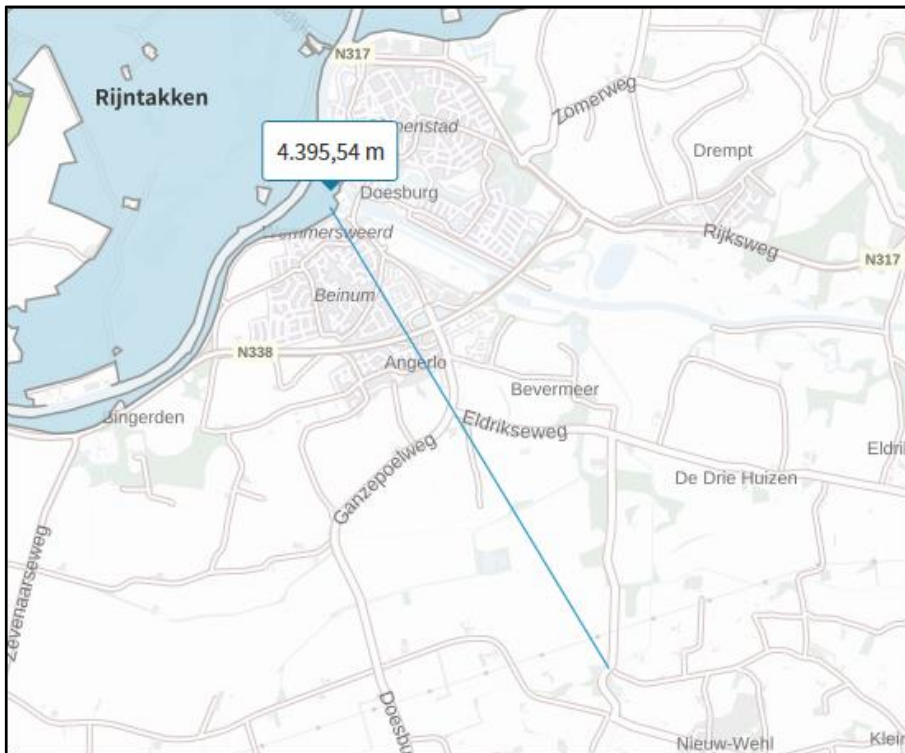
6.7.2 Onderzoek

Natura2000-gebieden

Om te bepalen of een activiteit significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden moet worden gekeken of de activiteit de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied in gevaar kan brengen. Activiteiten die de kwaliteit van de Habitats (leefgebieden) kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen zijn daarbij aan te merken als significant.

Vanuit de specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden is het van belang om te bepalen of nadelige gevolgen op de betreffende gebieden zijn uit te sluiten. Als nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet worden nagegaan wat de nadelige gevolgen zijn en moeten maatregelen worden genomen om verslechterende of verstorende gevolgen te voorkomen. Als deze maatregelen ook niet mogelijk blijken of geen effect blijken te hebben dan moet de activiteit stoppen of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen.

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken, is gelegen op een afstand van ongeveer 4,4 kilometer van de locatie.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden.

Bron: Aerius Calculator.

Vanwege de grote afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zullen de effecten van de eventuele uitstraling van geluid, licht en/of trillingen die de activiteiten op de locatie kunnen veroorzaken niet leiden tot nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden. Deze zullen vanwege de afstand in de betreffende gebieden niet merkbaar zijn. De depositie van stikstof op de betreffende gebieden kan echter ook op grotere afstand leiden tot nadelige effecten.

Voor het project zijn met het rekenprogramma Aeries Calculator berekeningen gemaakt om te bepalen of sprake is van een toename van de depositie van stikstof in de betreffende gebieden. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen sprake zal zijn van een toename van de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden.

De volledige resultaten van de uitgevoerde berekeningen zijn opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Soortenbescherming

In de Omgevingswet zijn regels opgenomen voor de bescherming van soorten flora en fauna. Vanuit deze regels moet de uitvoerder van een zogenaamde flora- en fauna activiteit controleren of en welke soorten dieren en planten aanwezig zijn bij het uitvoeren van de activiteit. Het is daarbij van belang of sprake is van een zogenaamde flora- en fauna activiteit. Een flora- en fauna activiteit is een activiteit die mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten heeft. Concreet betekent dit dat voor iedere activiteit in de fysieke leefomgeving moet worden gecontroleerd of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dit dan zijn. Deze controle moet plaatsvinden voordat de activiteit wordt uitgevoerd.

Nadat deze controle heeft plaatsgevonden moet worden bepaald of nadelige effecten op deze mogelijk aanwezige soorten kunnen worden uitgesloten. Als nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet worden nagegaan wat de nadelige gevolgen zijn en moeten maatregelen genomen worden om nadelige gevolgen voor planten en dieren te voorkomen. Als deze maatregelen ook niet mogelijk blijken of geen effect blijken te hebben dan moet de activiteit stoppen of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen.

Voor het project is een Ecologische Preventie Check uitgevoerd, waarin is onderzocht of er ter plaatse mogelijk soorten aanwezig zijn, welke soorten mogelijk aanwezig zijn en wat de eventuele effecten van het project op de (leefgebieden van de) over soorten zijn. Uit deze quickscan blijkt het volgende:

- De rondgang heeft **geen** zichtbare belemmeringen in en rondom de 5 varkensstallen opgeleverd, die een nader ecologisch onderzoek rechtvaardigen.

Het volledige onderzoeksrapport van de uitgevoerde Ecologische Preventie Check is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing

6.7.3 Conclusie

Voor het project geldt dat er geen sprake is van het uitvoeren van een Natura 2000-activiteit. Er zal daarmee geen sprake zijn van significant nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Daarnaast is er uit de Ecologische Preventie Check gebleken dat er geen belemmeringen zijn in en rondom de 5 varkensstallen opgeleverd, die een nader ecologisch onderzoek rechtvaardigen.

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

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

De planlocatie ligt niet binnen een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen of beschermde structuren. Op en rondom het erf bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten, karakteristieke bebouwing of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het initiatief heeft daarmee geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving.



*Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.
Bron: Provincie Gelderland*

Archeologie

Op de planlocatie geldt de dubbelbestemming of aanduiding 'Waarde – Archeologie 3', zoals opgenomen in het geldende omgevingsplan (uitsnede opgenomen in hoofdstuk 3). De vrijstellingsgrens bepaald op 250 m² én dieper dan 0,4 meter. Deze wordt niet overschreden met het voorgenomen bouwproject. Tevens is er vanwege de voormalige aanwezigheid van varkenstallen met een mestkelder reeds bodemverstoring aanwezig onder 0,4 meter onder maaiveld.

6.8.3 Conclusie

Voor het project geldt dat deze niet is gelegen in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen. Er zijn geen gebouwen met monumentale waarden aanwezig op het erf. De vrijstellingsgrenzen voor het archeologisch onderzoek worden niet overschreden. Het project zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

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

Het gebruik van fossiele brandstoffen betekent een eindige bron van energie. Daarnaast komt bij het gebruik ervan een grote hoeveelheid schadelijke stoffen voor het klimaat vrij als broeikasgassen. Het is daarom van belang te zoeken naar meer duurzame en schone manieren voor het opwekken van energie. Vanuit Europese wetgeving wordt gestuurd op een energie neutrale samenleving, waarbij alle gebruikte energie op een duurzame en schone manier wordt opgewekt.

Dit betekent dat er op veel plekken nog een behoorlijke opgave ligt om dit te bereiken. Er is een geleidelijke overgang van het gebruik van fossiele brandstoffen naar duurzame energie nodig, een zogenaamde energietransitie. Vanuit een duurzame samenleving biedt de Omgevingswet mogelijkheden om regels voor energietransitie vast te leggen in een omgevingsplan.

De gemeente Doetinchem heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Daarmee is nog geen sprake van een omgevingsplan waarin regels en/of omgevingswaarden voor energietransitie zijn opgenomen. Tot die tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt waarin deze regels en/of omgevingswaarden zijn opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige bestemmingsplannen en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

6.9.3 Onderzoek klimaatadaptatie en water

In Nederland krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om ons tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat we onze omgeving aanpassen. Dat betekent ook dat we anders moeten gaan bouwen. De Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaat adaptief bouwen en inrichten eruitziet.



Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Bron: Rijksoverheid

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

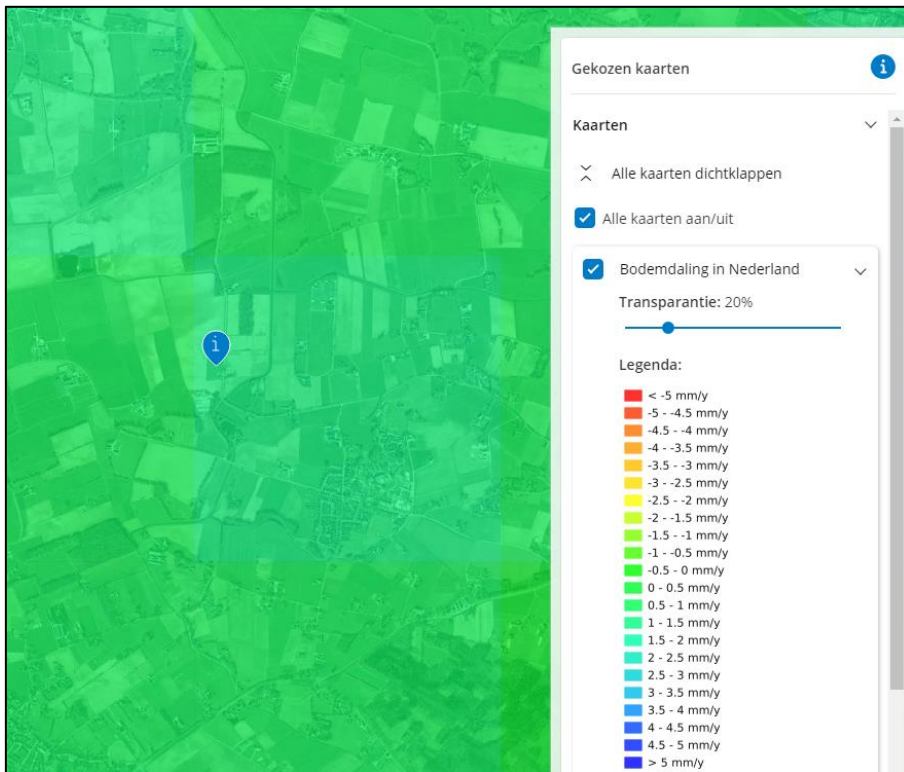
Het project voorziet in het slopen van bestaande agrarische bebouwing en het herinrichten van het erf met één nieuwe woning en bijgebouwen. Hierbij wordt ruimte gecreëerd voor groene structuren en erfbeplanting, waarbij streekeigen planten worden toegepast en groene zones rondom de woning worden versterkt.

Droogte

Door sloop van verhard oppervlak en aanleg van groene en waterdoorlatende zones wordt infiltratie van regenwater bevorderd. Het ontwerp maakt gebruik van duurzame wateropslag en hergebruik van hemelwater waar mogelijk, waardoor kwetsbare functies worden beschermd tegen droogte.

Bodemdaling

Vooral in Groningen en in het westen op de klei- en veengebieden spelen menselijke activiteiten een rol bij bodemdaling. Bijvoorbeeld doordat mensen delfstoffen of grondwater winnen, of door drainage. Zoals te zien is op onderstaand kaartbeeld is er op de locatie sprake van een bodemdaling van 1 - 1.5 mm/y.



Uitsnede kaart 'bodemdaling'

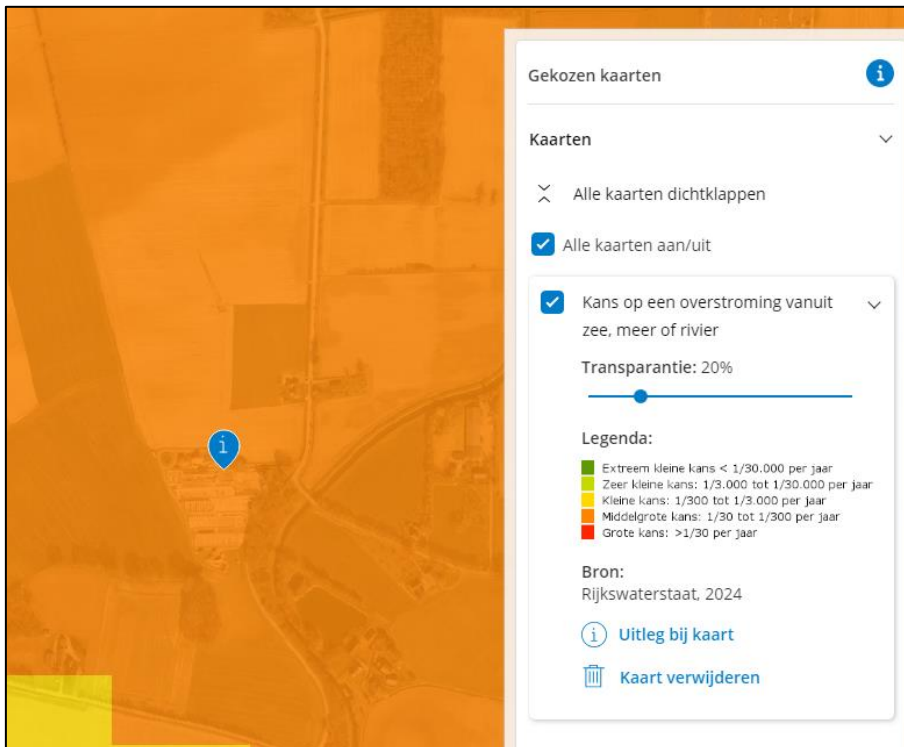
Bron: Atlas Leefomgeving

Hitte

Het ontwerp houdt rekening met passieve en actieve koeling door voldoende groene erfzones, schaduwplekken en verharding te beperken. De oriëntatie van gebouwen en aanplanting bevordert natuurlijke verkoeling en het verminderen van hittestress.

Gevolgbeperving overstromingen

Een groot deel van Nederland kan bij een overstroming onder water komen te staan. Maar in werkelijkheid zullen de dijken niet allemaal tegelijk doorbreken. De kans op een overstroming wordt groter door klimaatverandering. Rivieren hebben meer piekafvoer en de zeespiegel stijgt. Zoals te zien op onderstaand kaartbeeld is de kans op een overstroming op locatie 1/30 tot 1/300 per jaar.



Uitsnede kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier

Bron: Atlas Leefomgeving

Wateroverlast

Door het verminderen van verharding en het toepassen van waterdoorlatende materialen op het erf wordt waterinfiltratie bevorderd. Zoals in paragraaf 5.4.3 is beschreven past 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 5.4.3.

6.9.4 Conclusie

Energietransitie

Voor het project geldt dat de nieuw te realiseren woning en bijbehorende bijgebouwen zullen voldoen aan de actuele energieprestatie-eisen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het project draagt daarmee bij aan de doelstellingen voor de energietransitie en/of zal deze doelstellingen niet in de weg staan.

Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Voor het project geldt dat het rekening houdt met relevante milieu- en klimaataspecten. Het betreft het slopen van bestaande agrarische bebouwing en het herinrichten van het erf met één nieuwe woning en bijgebouwen, waarbij ruimte wordt

gecreëerd voor groene structuren en erfbeplanting met streekeigen soorten. Hiermee wordt de biodiversiteit en natuurinclusiviteit versterkt.

Het project bevordert de infiltratie van regenwater door het verminderen van verhard oppervlak en het aanleggen van waterdoorlatende zones, gecombineerd met duurzame wateropslag en hergebruik van hemelwater. Hiermee worden kwetsbare functies beschermd tegen droogte en wateroverlast.

Er wordt rekening gehouden met bodemdaling, die lokaal 1-1,5 mm per jaar bedraagt, en met hittestress door voldoende groene erfzones, schaduwplekken en een doordachte oriëntatie van bebouwing en beplanting.

Het risico op overstroming is beperkt; de kans op de locatie ligt tussen 1/30 en 1/300 per jaar. Door de inrichting van het erf en het gebruik van waterdoorlatende materialen sluit het project aan bij de doelstellingen van het waterschap Rijn en IJssel.

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 gezien 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

Als een activiteit wel op de lijst uit bijlage V van het Omgevingsbesluit voorkomt dan moet verder worden bekeken wanneer sprake is van een beoordelingsplicht of wanneer er meteen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Voor elk van de in de lijst voorkomende activiteiten zijn gevallen opgenomen wanneer voor die activiteit een beoordelingsplicht geldt. Daarnaast is in de lijst voor elk van deze activiteiten opgenomen wanneer een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Het project maakt de herontwikkeling van een agrarisch erf met varkenshouderij naar wonen mogelijk. Daarbij worden geen activiteiten uitgevoerd die zijn opgenomen in de lijst uit bijlage V van het Omgevingsbesluit en/of waarvoor een beoordelingsplicht geldt. Het project zal daarom niet leiden tot aanzienlijke milieueffecten, waarmee een verdere beoordeling niet nodig is.

6.10.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. 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 detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.11.2 Onderzoek

Het project voorziet niet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en/of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Een verdere afweging van de (kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte is daarmee dan ook niet nodig. Zoals te zien in onderstaand kaartbeeld is de locatie niet gelegen in stedelijk gebied.

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 zuivering technisch 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.

6.12.2 Onderzoek

Het project maakt de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf naar wonen mogelijk. In de beoogde situatie worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten (mba's) mogelijk gemaakt. De agrarische bedrijfsvoering, inclusief het houden van landbouwhuisdieren, wordt definitief beëindigd in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV).

Daarmee verdwijnen de agrarische emissiebronnen (zoals geur, ammoniak en fijnstof) die in de voormalige situatie aanwezig waren. Er worden geen activiteiten uitgevoerd die zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit of waarvoor een beoordelingsplicht op grond van de Omgevingswet geldt.

6.12.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk.

6.13 *Spuitzones*

6.13.1 (Wettelijk) kader

In de bometeelt en, in sommige gevallen, akkerbouw worden geteelde producten mogelijk bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijke middelen kunnen mogelijk effecten hebben op de gezondheid van omwonenden. Om die reden is het belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met een mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Momenteel is er nog geen toereikend onderzoek beschikbaar waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. Daarnaast zijn er nog geen vaste richtlijnen voor het al dan niet hanteren van zogenaamde spuitzones rondom gevoelige gebouwen, waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Wetenschappelijk is het niet aan te geven hoe groot de afstand tussen een perceel waarop wordt gespoten en een gevoelig gebouw zou moeten zijn. Zonder aanvullende maatregelen wordt doorgaans een richtafstand van 50 meter gehanteerd. Dit wordt onderschreven door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In sommige gevallen kan, wanneer voldoende maatregelen worden getroffen of wanneer het niet aannemelijk is dat op de gronden op agrarische percelen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, een afwijkende afstand worden aangehouden. Daarnaast kunnen gemeenten specifieke richtlijnen opnemen over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in het omgevingsplan.

6.13.2 Onderzoek

In het geldende omgevingsplan zijn geen aanvullende regels opgenomen over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tot de tijd dat de gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld met daarin regels over gewasbeschermingsmiddelen is het belangrijk om een afweging te maken op basis van de huidige inzichten. Daarbij is het belangrijk om te kijken naar de afstand tussen de percelen waarop mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige gebouwen.

Effecten gewasbeschermingsmiddelen door ter plaatse uitgevoerde activiteiten:

Met het initiatief is geen sprake van bometeelt en/of akkerbouw waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke risico's voor de gezondheid van omwonenden als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Effecten gewasbeschermingsmiddelen door activiteiten in de omgeving:

Naast de mogelijke risico's voor de gezondheid van omwonenden als gevolg van de uitgevoerde activiteiten is het belangrijk om ook een afweging te maken van de mogelijke risico's op de locatie als nieuwe gevoelige gebouwen en/of functies worden opgericht in de buurt van percelen waarop mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Met het initiatief wordt een functiewijziging van intensieve veehouderij naar wonen mogelijk gemaakt, waarbij de oude bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woning. Er worden geen extra gevoelige functies toegevoegd.

In de buurt van de locatie wordt echter geen bometeelt en/of akkerbouw uitgevoerd waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Er is daarmee geen sprake van mogelijke risico's voor de gezondheid op de locatie door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op in de buurt gelegen percelen.

6.13.3 Conclusie

In het kader van dit plan is sprake van vervangende nieuwbouw van een woning op een bestaande woonlocatie. De huidige (voormalige) bedrijfswoning bevindt zich reeds op een afstand van minder dan 50 meter van agrarische gronden waar in potentie gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast (open teelt).

De nieuwe woning wordt binnen het bestaande erf en op een vergelijkbare afstand van deze agrarische gronden gerealiseerd. Daarmee verandert de feitelijke situatie ten aanzien van mogelijke blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen niet.

6.14 Gezondheid

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

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

6.14.1 (Wettelijk) kader

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

6.14.2 Onderzoek

Als nieuwe gevoelige gebouwen of locaties worden opgericht of als gevoelige gebouwen of locaties worden gewijzigd dan kan mogelijk sprake zijn van gevolgen voor de volksgezondheid op de locatie. Het is in dat geval dan belangrijk om te bekijken of er sprake is van mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid en zo ja, of deze dan aanvaardbaar zijn of dat deze kunnen worden beperkt.

Het is daarbij vooral van belang of in de omgeving van de locatie veehouderijen aanwezig zijn en/of bewerking of verwerking van mest als zelfstandige activiteit plaatsvindt. Ligt de locatie nabij een veehouderij of een installatie voor de bewerking of verwerking van mest dan moet een verdere afweging worden gemaakt van de mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. Hiervoor moet een gemeente normen opnemen in het omgevingsplan

6.14.3 Conclusie

Voor het project geldt dat deze geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de volksgezondheid op de locatie. Met het plan wordt de bestaande intensieve veehouderij beëindigd, wat positief bijdraagt aan de luchtkwaliteit en vermindering van geur- en geluidsoverlast in de omgeving. De locatie krijgt een uitsluitend woonfunctie, waardoor mogelijke hinder en gezondheidsrisico's voor omwonenden verder worden beperkt.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De projectnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om deze kosten te verhalen op de projectnemers.

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de projectnemers die profiteren van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over het kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde "anterieure overeenkomst". De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan). Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit project een aparte overeenkomst gesloten met betrekking tot het verhalen van de gemaakte kosten. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Verder zal ook het verhalen van eventuele nadeelcompensatie in een aparte overeenkomst worden geregeld.

Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geregeld, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

7.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op project van een projectontwikkelaar. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. In deze overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over mogelijke nadeelcompensatie en de rechten en plichten van de gemeente en initiatiefnemer.

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.