

Wijziging omgevingsplan
Haitinkweg 15 te Doetinchem
Gemeente Doetinchem

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving huidige situatie	8
3.	Voorgenomen ontwikkeling	11
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?	11
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan	17
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	19
3.4	Conclusie	25
4.	Vorbereiding en participatie	27
4.1	Verkenningfase	27
4.2	Participatie omgeving	27
5.	Beleid en regelgeving	28
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels	28
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	28
5.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)	29
5.1.3	Conclusie rijksbeleid	30
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	30
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	30
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland	31
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	32
5.3	Regionaal beleid	33
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	33
5.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2023–2030	36
5.3.3	Conclusie regionaal beleid	37
5.4	Beleid waterschap	37
5.4.1	Waterschapsverordening	37
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022–2027	38
5.4.3	Weging van het waterbelang	39
5.4.4	Conclusie beleid waterschap	42
5.5	Gemeentelijk beleid	42
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek	42
5.5.2	Notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'	44
5.5.3	Woonvisie gemeente Doetinchem 2023–2036	45
5.5.4	Klimaatadaptatiestrategie	48
5.5.5	Maatschappelijke behoefte	49

5.5.6	Conclusie gemeentelijk beleid.....	50
5.6	Omgevingswaarden	50
6.	Omgevingsaspecten.....	51
6.1	Geluid.....	51
6.1.1	(Wettelijk) kader.....	51
6.1.2	Onderzoek.....	52
6.1.3	Conclusie.....	54
6.2	Luchtkwaliteit	55
6.2.1	(Wettelijk) kader.....	55
6.2.2	Onderzoek.....	56
6.2.3	Conclusie.....	57
6.3	Geur	57
6.3.1	(Wettelijk) kader.....	57
6.3.2	Onderzoek.....	57
6.3.3	Conclusie.....	58
6.4	Bodemkwaliteit	58
6.4.1	(Wettelijk) kader.....	58
6.4.2	Onderzoek.....	59
6.4.3	Conclusie.....	60
6.5	Mobiliteit en parkeren.....	60
6.5.1	(Wettelijk) kader.....	60
6.5.2	Onderzoek.....	60
6.5.3	Conclusie.....	61
6.6	Omgevingsveiligheid.....	61
6.6.1	(Wettelijk) kader.....	61
6.6.2	Onderzoek.....	62
6.6.3	Conclusie.....	63
6.7	Natuur	63
6.7.1	(Wettelijk) kader.....	64
6.7.2	Onderzoek.....	64
6.7.3	Conclusie.....	68
6.8	Cultureel erfgoed.....	69
6.8.1	(Wettelijk) kader.....	69
6.8.2	Onderzoek.....	69
6.8.3	Conclusie.....	71
6.9	Duurzaamheid	71
6.9.1	(Wettelijk) kader.....	71
6.9.2	Onderzoek energietransitie.....	72
6.9.3	Onderzoek circulariteit	72
6.9.4	Onderzoek klimaatadaptatie en water	72
6.9.5	Conclusie.....	75

6.10	M.e.r.-beoordeling	75
6.10.1	(Wettelijk) kader.....	76
6.10.2	Onderzoek.....	76
6.10.3	Conclusie.....	77
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	77
6.11.1	(Wettelijk) kader.....	77
6.11.2	Onderzoek.....	78
6.11.3	Conclusie.....	78
6.12	Milieubelastende activiteiten	78
6.12.1	(Wettelijk) kader.....	78
6.12.2	Onderzoek.....	79
6.12.3	Conclusie.....	79
6.13	Gezondheid.....	80
6.13.1	(Wettelijk) kader.....	80
6.13.2	Onderzoek.....	80
6.13.3	Conclusie.....	82
7.	Beperkingengebieden	82
8.	Uitvoerbaarheid	83
8.1	Economische uitvoerbaarheid	83
8.1.1	Financieel economische haalbaarheid.....	83
8.1.2	Kostenverhaal	83
8.1.3	Nadeelcompensatie.....	83
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
8.2.1	Participatie.....	84
	Bijlagen	85
1	Landschappelijke inpassing Haitinkweg 15 Doetinchem	85
2	Resultaat Wateradvies Haitinkweg 15 Doetinchem.....	85
3	Milieuhygiënisch bodemonderzoek Haitinkweg 15 Doetinchem.....	85
4	QuickScan natuurwaardenonderzoek Haitinkweg 15 Doetinchem	85

1. Inleiding

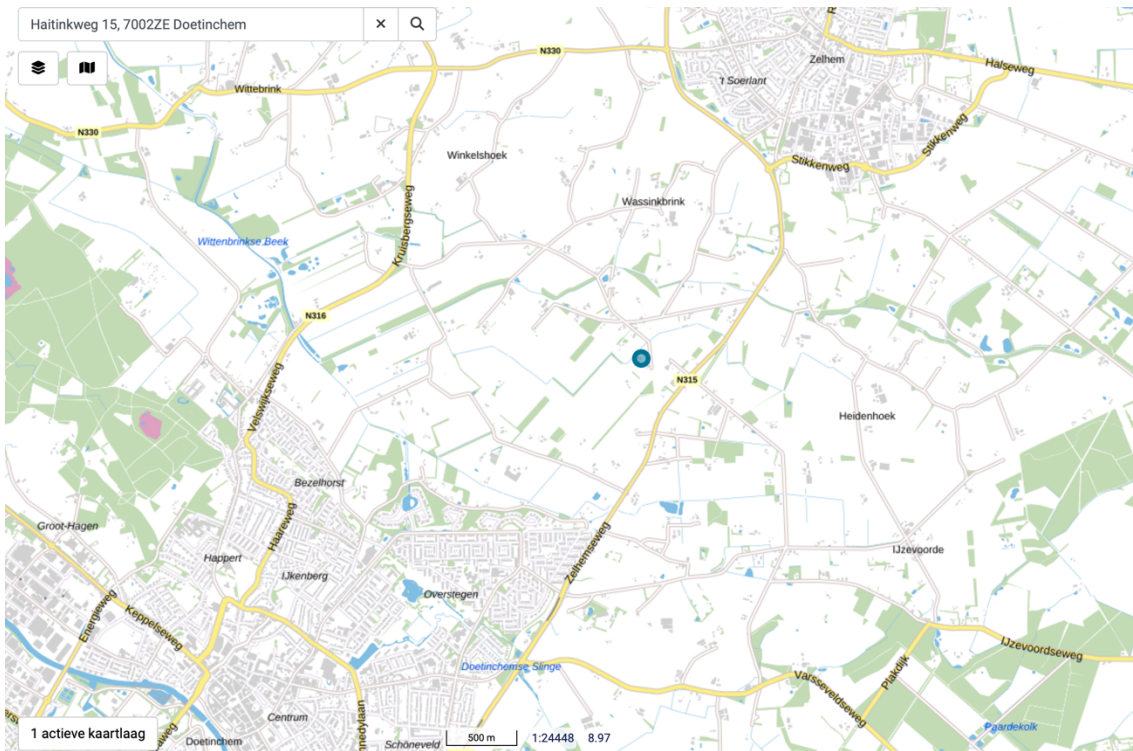
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn woonachtig in een oude woning/woonboerderij aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem, die niet meer voldoet aan de huidige woonwensen en duurzaamheidseisen. Zij willen daarom de bestaande woning en de bijgebouwen op het erf aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem slopen en aldaar vervangende nieuwbouw in de vorm van een dubbel woonhuis met bijgebouw realiseren. De gemeente Doetinchem heeft op 22 juli 2025 ingestemd met de stedenbouwkundige opzet voor dit planinitiatief.

Volgens de geldende beheersverordening/het tijdelijke omgevingsplan heeft het adres Haitinkweg 15 te Doetinchem momenteel een hoofdfunctie 'Wonen' waarbinnen 1 woning is toegestaan. Voor deze vervangende nieuwbouw, waarbij woningsplitsing plaatsvindt, is daarom een wijziging van het omgevingsplan benodigd. Het doel is om binnen deze hoofdfunctie 'Wonen' 2 woningen mogelijk te maken.

1.2 Projectgebied

De woonboerderij aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem is gelegen in het buitengebied van de gemeente, nabij de noordelijke gemeentegrens. Het projectgebied c.q. plangebied ligt hemelsbreed circa 3,5 km noordoostelijk van het centrum van Doetinchem en circa 2,5 km zuidelijk/zuidwestelijk van het centrum van Zelhem.



De ligging van het projectgebied in zijn omgeving (bron: pdok viewer)

Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen, bekend als gemeente Ambt-Doetinchem, sectie Z, nummers 145 en 232 met oppervlaktes van 1.230 m² respectievelijk 19.050 m². Het totale plangebied bedraagt dus 20.280 m², dus ruim 2 hectare. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied rood omlijnd aangegeven.



Het projectgebied (rood omlijnd) in zijn omgeving op een luchtfoto uit 2025 (bron: pdok viewer)

1.3 Leeswijzer

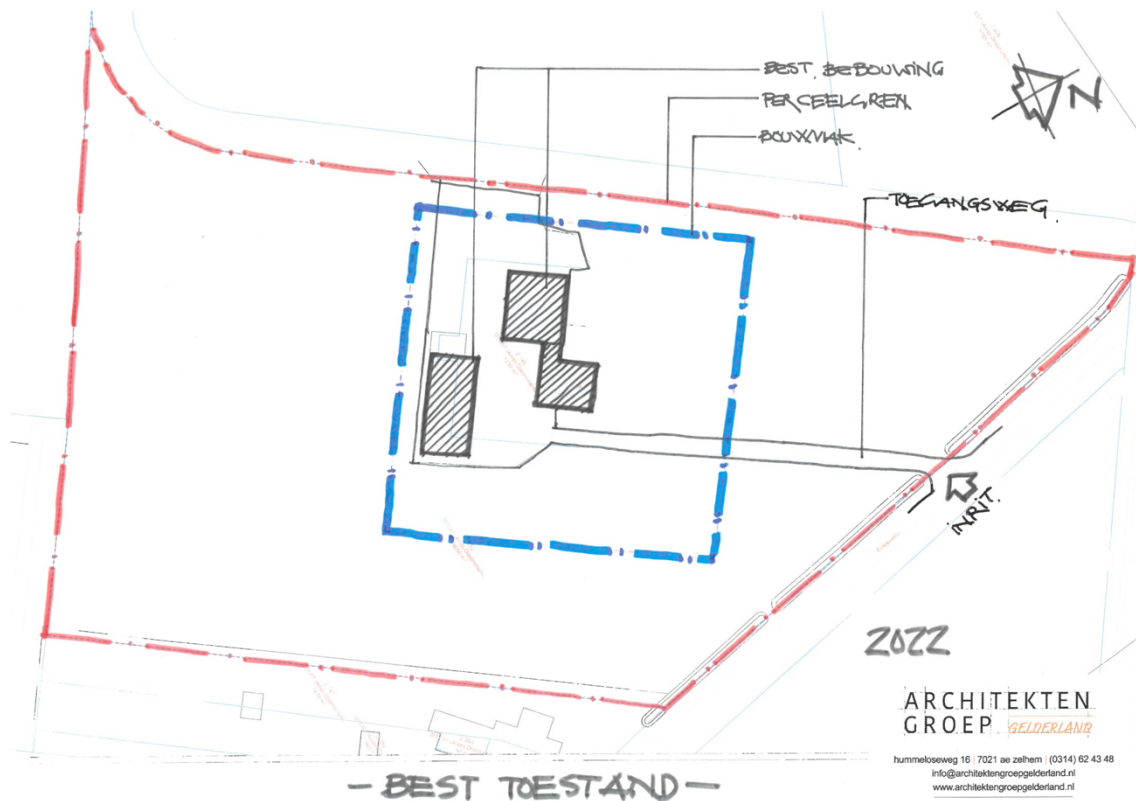
Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde 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. Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in buurtschap Wassinkbrink. Van oorsprong is deze brink ontstaan als open ruimte bij een erve of hoeve aan de rand van grote Zelhemse es. Door splitsing van de hoeve of anderszins kwamen er meer boerderijen in de loop van de tijd. De naam aanduiding van de Wassinkbrink is in de huidige situatie van toepassing op een groter gebied dan de brink bij de oorspronkelijke hoeve aan de Doetinchemseweg. De Wassinkbrink is een gebied met verschillende functies, naast boerderijen en agrarische gronden zijn er ook andersoortige bedrijven, zoals een tuincentrum, een hoveniersbedrijf en een garagebedrijf, en uiteraard burgerwoningen.

De planlocatie aan de Haitinkweg 15 is goed ontsloten. Middels een lange oprit kan via nog geen 500 m aan lokale ontsluitingswegen (Haitinkweg en Wassinkbrinkweg) de provinciale weg N 315 (Doetinchemseweg) bereikt worden. Hemelsbreed ligt deze provinciale weg op circa 340 m afstand van de woonboerderij. De luchtfoto in paragraaf 1.2 geeft een goede indruk van de ligging van het projectgebied in de omgeving.

De woonboerderij is oorspronkelijk in 1950 gebouwd, waarna in 1973 bouwvergunning is verleend voor het 'gedeeltelijk veranderen van het woongedeelte van een boerderij'. In 1983 is vervolgens een bouwvergunning verleend voor het 'Plaatsen van 2 dakkapellen en het maken 2 slaapkamers'. Op het erf staat daarnaast nog een wagenloods van ca. 230 m², die vergund is in 1967. Tot slot is in 1987 bouwvergunning verleend voor het 'Vernieuwen en veranderen van een veeschuur' van ca. 210 m². Op onderstaande foto's is de woonboerderij te zien, evenals het aanzicht van het erf met de lange oprit vanaf de Haitinkweg. In 2007 was een deel van de omliggende agrarische cultuurgrond nog in gebruik voor de boomteelt, maar in de huidige situatie is dit als weiland in gebruik. De zonnepanelen op de veeschuur zijn in deels 2014 en deels 2021 geplaatst en voorzien grotendeels in het benodigde energieverbruik.



De huidige bebouwing binnen het projectgebied (bron: Architectengroep Gelderland)

De huidige woning is slecht geïsoleerd en heeft geen indeling die geschikt is voor een woningsplitsing. De woningsplitsing is wel benodigd om ook te voorzien in de woonbehoefte op het erf van de volgende generatie. Gezien de grootte van het projectgebied zijn er geen omliggende functies, die gehinderd worden door deze vervangende nieuwbouw met woningsplitsing. De dichtstbijzijnde woning van derden (Haitinkweg 17) blijft op minimaal 50 m afstand van het nieuw te bouwen woongebouw gesitueerd. Met de vervangende nieuwbouw wordt voldaan aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen voor woningbouw.



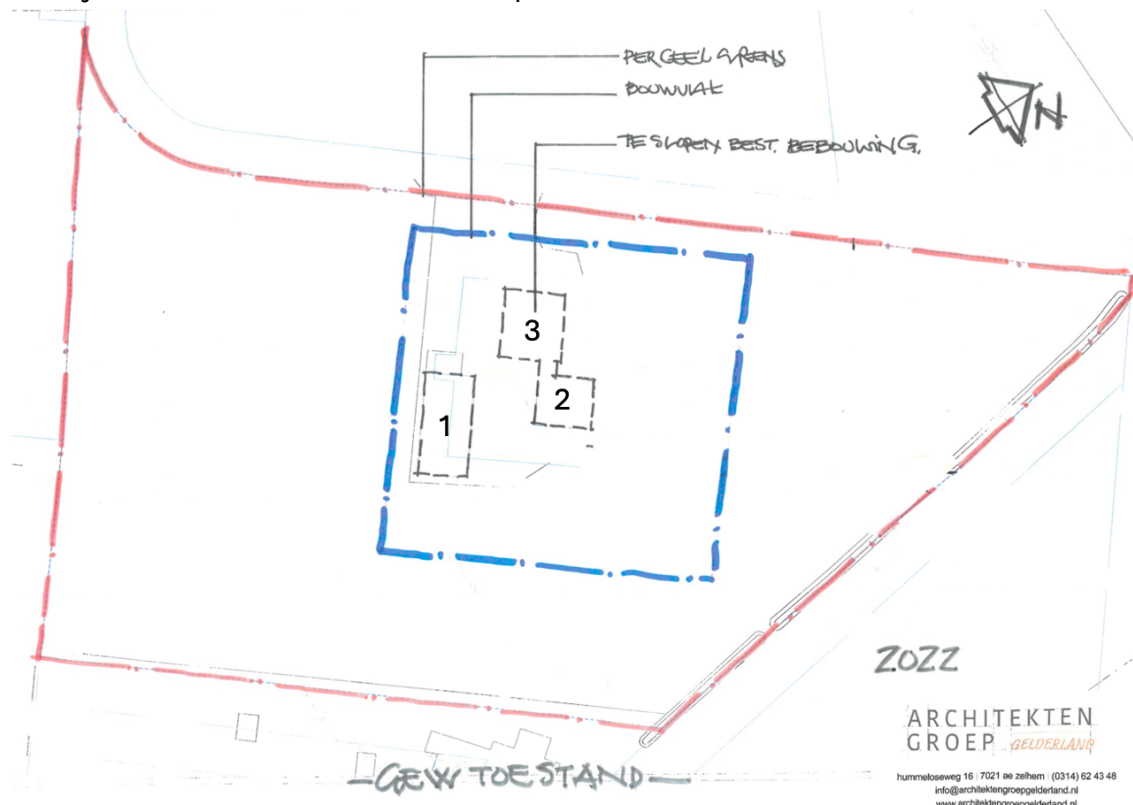
De woonboerderij en het aanzicht van het erf in 2007 (bron: oudzelhem.nl, foto gemaakt door Dick Jolink)

3. Voorgenomen ontwikkeling

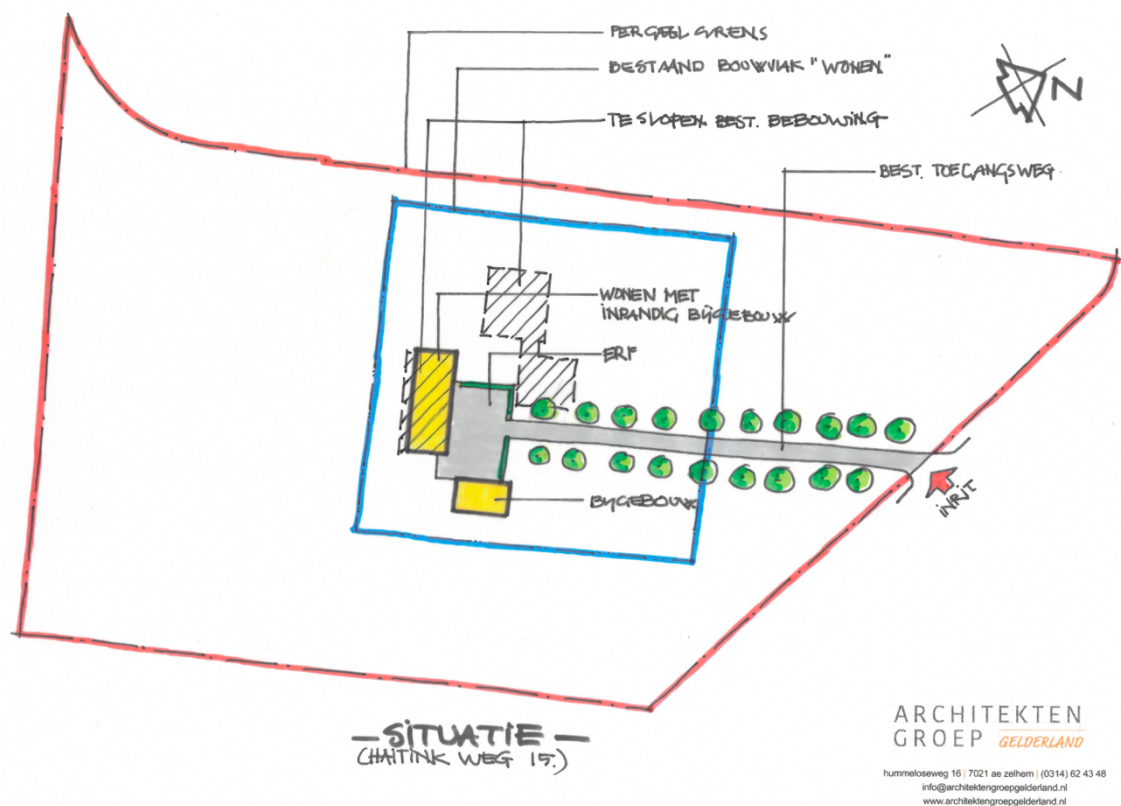
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Initiatiefnemers willen de bestaande woonboerderij en de bijgebouwen aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem slopen en vervangende nieuwbouw in de vorm van een dubbel woonhuis met bijgebouw realiseren. De vervangende nieuwbouw wordt niet op de huidige plek, maar elders op het perceel gebouwd. Door tevens een woningsplitsing door te voeren, kan de volgende generatie eveneens haar intrek nemen. De gemeente Doetinchem heeft op 22 juli 2025 ingestemd met de stedenbouwkundige opzet voor dit planinitiatief.

De bebouwing wordt gefaseerd gesloopt, zodat het nieuw te bouwen woongebouw gerealiseerd kan worden ter plaatse van de te slopen kapschuur. Deze kapschuur is als bijgebouw 1 op onderstaande situatie van de te slopen bebouwing weergegeven. De huidige woning/nummer 2 en de veeschuur/bijgebouw 3 zullen worden gesloopt direct nadat de nieuwbouw van de 2 aangebouwde woningen inclusief aangebouwde bijgebouwen gereed is. Op deze wijze kunnen de initiatiefnemers op het erf blijven wonen en toezicht houden op de bouw.



Alle bestaande bebouwing op het erf zal gefaseerd worden gesloopt (bron: Architectengroep Gelderland, bewerking door nummering ROLin Advies Achterhoek)



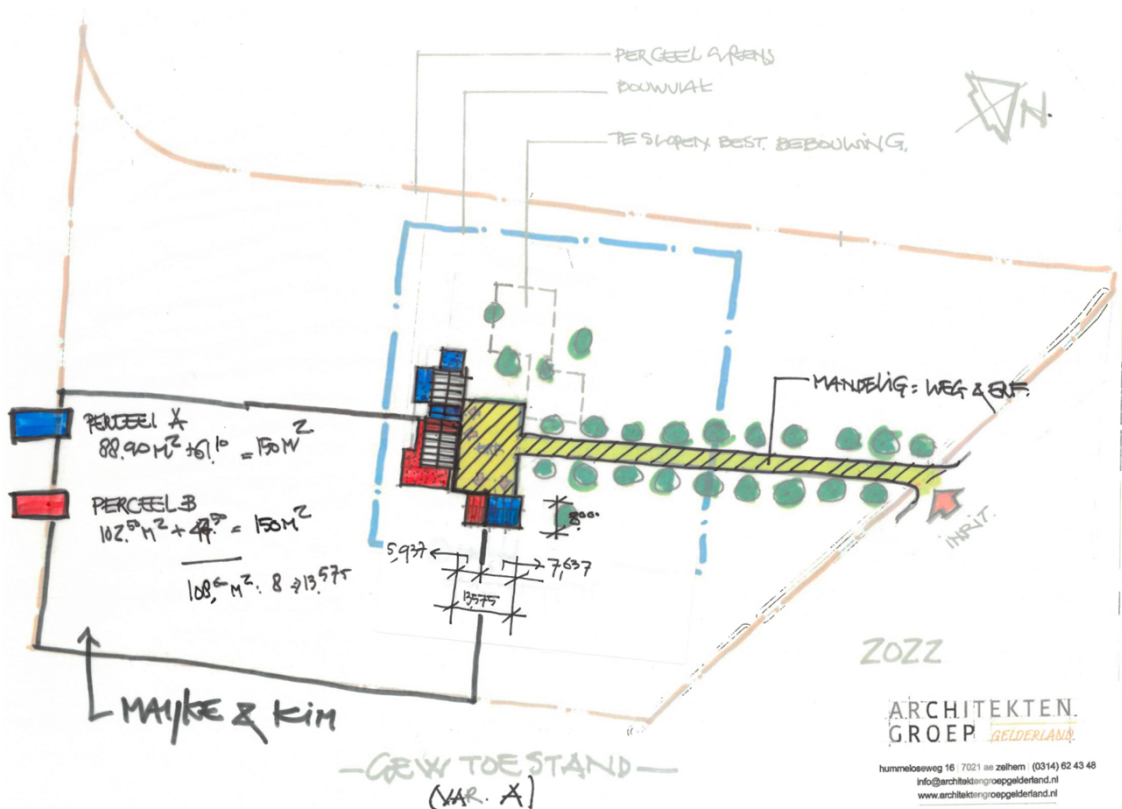
De situering van de nieuwe bebouwing op het erf blijft binnen het bestaande bouwvlak (bron: Architectengroep Gelderland)

De situering van de nieuwe bebouwing op het erf is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Voor de vervangende nieuwbouw geldt een maximale inhoud van 750 m³ voor beide woningen gezamenlijk. Daarnaast is per woning maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan of maximaal 150 m² als voldaan kan worden aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen. In totaal kan er dus maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan worden voor 2 woningen. Aan de oostzijde/linkerzijde van het woongebouw wordt een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel gerealiseerd. De gemeente Doetinchem heeft ingestemd met deze stedenbouwkundige opzet, waarbij het vrijstaande bijgebouw voor de voorgevel van het woongebouw is gelegen.

Voor het hoofdgebouw geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Met dit initiatief zullen vergunningsvrij aangebouwde aanbouwen met plat dak aan de beide woningen gerealiseerd worden, zodat beide woningen levensloopbestendig zijn met alle voorzieningen op de begane grond. Naast deze vergunningsvrije aanbouwen

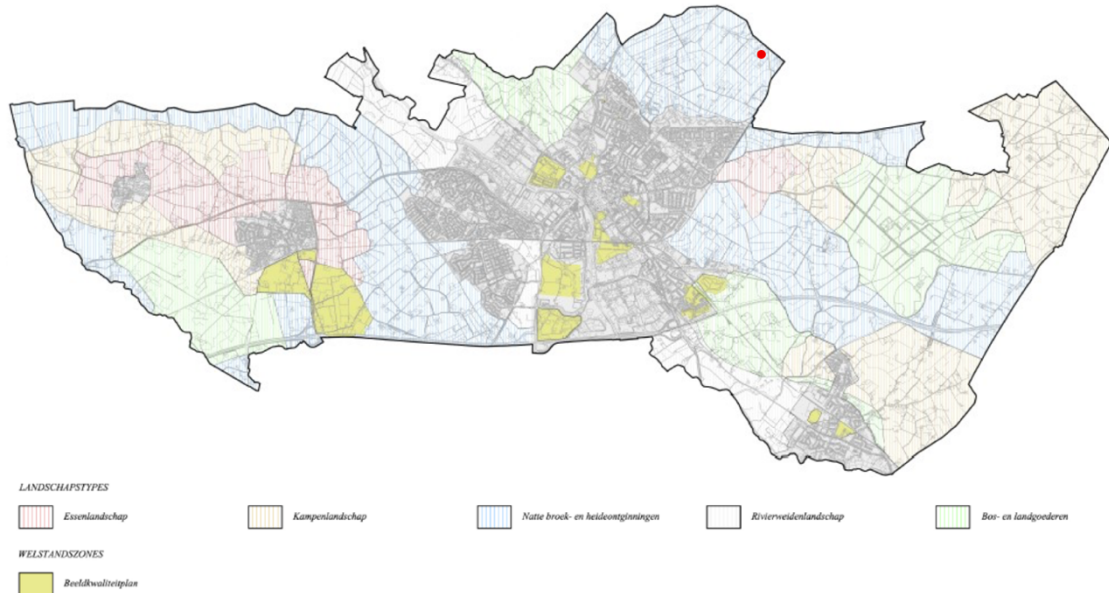
worden de beide woningen door geschakelde bergingen aaneengebouwd. Deze bergingen krijgen voor een aantrekkelijk stedenbouwkundig beeld per woning wel een doorlopend dak, maar de kap van deze bergingen wordt begrensd op de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 m en is dus lager dan de bouwhoogte van de woningen.



Kadastrale splitsing met oppervlakte-verdeling bijbehorende bouwwerken per woning (bron: Architectengroep Gelderland)

Volgens onderstaande kaart met landschapstypen, die in de beleidsnotitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' is opgenomen, is het projectgebied gelegen in een gebied met natte broek- en heideontginningen.

Bijlage 2 – Landschapstypen.



Het projectgebied is gelegen in het landschapstype ‘natte broek- en heideontginningen’ (bron: Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem)

Voor de landschappelijke inpassing geldt dat de oppervlakte van het functievlak ‘Wonen’ niet wijzigt, zodat er strikt genomen geen opgave geldt voor het toevoegen van landschapselementen. Wel zijn initiatiefnemers voornemens om een gedegen landschappelijke inpassing uit te voeren, zoals op onderstaand kaartbeeld te zien is. De onderbouwing van dit landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1. Daarin is het kaartbeeld ook op groot formaat toegevoegd. Met deze inpassing wordt rekening gehouden met de zandige grondsoort.

- Oost-Nederlands Plateau: kleinschalig, organisch gegroeid halfopen coulisselandschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, meanderende beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft. Tevens rijk aan microreliëf: o.a. steilranden, essen, eenmansessen.

Het deelgebied zelf wordt omschreven als overgangslandschap van het heideontginnings-, kampen- en essenlandschap via de nattere broekontginningen naar het hoevenlandschap dicht bij de IJssel; dicht en kleinschalig in het oosten, steeds opener naar het westen.

Aan de ontwikkeldoelen wordt invulling gegeven door het behouden en versterken van de kleinschaligheid ter plaatse van het plangebied en het bijdragen aan herstel en onderhoud van structurerende en bijzondere groene landschapselementen. Het bijzondere coulisselandschap wordt behouden en versterken door aanleg en beheer van groene landschapselementen, waarbij het microreliëf wat deels aanwezig is langs de randen van het plangebied, wordt behouden.

De ligging in het jonge heideontginningslandschap bevestigt het beeld van een kleinschalig, halfopen landschap. De landschappelijke inpassing, die is uitgewerkt binnen het gemeentelijke landschapstype 'jonge broek- en heideontginningen', is passend bij de kernkwaliteiten van de Achterhoek en specifiek dit deelgebied.

Deze vervangende nieuwbouw met woningsplitsing heeft een beperkte ruimtelijke impact, omdat de oppervlakte bebouwing flink afneemt van circa 700 m² naar circa 425 m². Daarnaast wordt het projectgebied landschappelijk zorgvuldig ingepast. De woningsplitsing die met deze vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd is passend binnen de 'Woonvisie gemeente Doetinchem' en de beleidsregels van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. In paragraaf 3.2 vindt een uitgebreide toetsing aan deze beleidsregels plaats. De bestaande inrit en een deel van het erf wordt mandelig en blijft daarmee behouden voor beide woningen. De kadastrale splitsing houdt rekening met een evenredige verdeling van de bijbehorende bouwwerken/vergunningvrije bouwwerken. Ook zijn er voldoende parkeermogelijkheden bij beide woningen op eigen terrein. Het project levert geen knelpunten ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten. Voor een uitgebreidere toetsing van de omgevingsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 6. De beide woningen worden bijna energieneutraal uitgevoerd, waarbij initiatiefnemers zoveel mogelijk duurzame maatregelen zullen nemen. Vanwege zowel sociale redenen als duurzaamheidsaspecten is deze

vervangende nieuwbouw met formele woningsplitsing een goede invulling, die bijdraagt aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Op 8 juli 2021 is de beheersverordening 'Landelijk Gebied - 2020' vastgesteld door de gemeenteraad en op 29 juli 2021 in werking getreden. Aanvullend heeft de gemeenteraad op 7 juli 2022 de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' vastgesteld. Deze is op 22 juli 2022 in werking getreden en onherroepelijk geworden. De reparatiepunten betreffen drie locaties waar de feitelijke situatie niet overkwam met de vastgestelde planologische situatie. Verder zijn er een aantal gewenste - met name tekstuele - verbeterpunten in de beheersverordening opgenomen. Deze reparaties c.q. aanpassingen hebben geen invloed op het projectgebied zelf. Deze beheersverordening inclusief de aanpassingen vormen het planologische toetsingskader voor het projectgebied. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vormt dit toetsingskader een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan.



Uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening, waarop te zien is dat de Haitinkweg 15 de hoofdfunctie 'Wonen' zonder aanduidingen heeft. Ook hebben delen van het projectgebied de hoofdfunctie 'Agrarisch'. (bron: viewer gemeente Doetinchem)

Aan het projectgebied is met name de hoofdfunctie 'Wonen' toegekend. Dit hoofdfunctievlak heeft een oppervlakte van circa 5.200 m² en is op bovenstaande

uitsnede met het rechthoekige gele vlak weergegeven. Volgens artikel 21 van de regels van de beheersverordening is binnen het hoofdfunctievlak het bestaande aantal woningen, in dit geval maximaal 1 woning toegestaan. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m respectievelijk 10 m. In geval de bestaande inhoud groter is, dan geldt hiervoor het overgangsrecht voor bouwwerken. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing bij volledige nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw is op dezelfde plaats bij recht mogelijk met een maximale inhoud van 750 m³.

Omdat initiatiefnemers de nieuwbouw op een andere plaats binnen het hoofdfunctievlak willen realiseren, is een afwijking van de bouwregels benodigd. In artikel 21.4.7 van de beheersverordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de woning op een andere plek te herbouwen. Aan de voorwaarden voor deze afwijking wordt voldaan. Zo vindt de herbouw plaats binnen het hoofdfunctievlak, vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden plaats en mogen de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast. Er wordt voldaan aan de regels met betrekking tot geluid, waarvoor de onderbouwing in paragraaf 6.1 Geluid is opgenomen. De ruimtelijke uitwerking van het plan is aanvaardbaar, zoals uit deze ROB blijkt. Aan de overige bouwregels in combinatie met de regels van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' en de landelijke regels voor het vergunningsvrij bouwen wordt voldaan.

Het splitsen van deze vervangende woning is strijdig met de beheersverordening/het tijdelijke omgevingsplan, zodat een wijziging van het omgevingsplan nodig is.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is in de beheersverordening opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per woning mag bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m. Op basis van de landelijke regels voor het vergunningsvrij bouwen, welke zijn opgenomen in de bruidsschat en daarmee eveneens onderdeel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan, is het mogelijk om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen te vergroten tot 150 m² per woning. Voor het gedeelte wat als vergunningsvrije bouwwerken wordt gerealiseerd gelden aanvullende regels, zoals dat de bouw moet plaatsvinden in het achtererfgebied en de hoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Naast het functievlak 'Wonen' geldt voor grote delen van het projectgebied de hoofdfunctie 'Agrarisch'. Omdat voor deze delen geen bestemmingsvlak is opgenomen, mag hier niet gebouwd worden. Volgens artikel 3 zijn deze gronden onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid, maar ook het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen of groen-, natuur- en nutsvoorzieningen

zijn toegestaan. Het huidige en blijvende gebruik als agrarische gronden en een gedeeltelijke invulling als landschappelijke inpassing is passend bij deze hoofdfunctie. Er is geen schuilstal of iets dergelijks mogelijk.

Tevens geldt voor het gehele projectgebied een dubbelhoofdfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 6' (artikel 36). De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Dit betekent dat bij het oprichten van bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 5.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m archeologisch onderzoek benodigd is. De beoogde vervangende nieuwbouw met woningsplitsing en het bouwen van een vrijstaand bijgebouw heeft nauwelijks extra bodemverstoring tot gevolg, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van een te slopen kapschuur, zodat de bodem aldaar al verstoord is. Het nieuw te realiseren bijgebouw blijft sowieso ruimschoots onder genoemde oppervlakte van 5.000 m². Ook de verstoringen in de bodem door het aanleggen van een vijver en het planten van bomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing doet hier niets aan af. Een medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek heeft als volgt geadviseerd: *“Wat betreft het plangebied valt deze dus binnen de Waarde – Archeologische verwachting 6 en geldt de onderzoeksplichtige grens van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m én meer dan 5.000 m² dus ook voor de aanleg/rooien van bos. Omdat de oppervlakte van alle ingrepen tezamen (nieuwbouw, aanleggen vijver, aanplanten bomen) deze grens niet overschrijdt, acht ik archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.”*

Geconcludeerd wordt dat dit project niet strijdig is met de regels van artikelen 36 van de beheersverordening en dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 22 juli 2025 is met het planinitiatief ingestemd door de ambtelijke regiegroep A&A van de gemeente Doetinchem. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van de vervangende nieuwbouw van een dubbele woning op het achtererf. Het is akkoord om aan de linker- of rechterzijde van de woningen een vrijstaand bijgebouw te realiseren. De lange oprit wordt behouden. Zoals in bovenstaande plantoelichting benoemd, is door initiatiefnemers gekozen om het bijgebouw aan de linkerzijde te realiseren. Een plan voor de landschappelijke inpassing is een verplichting voor medewerking en is meegenomen in de planvorming. Het uitgebreide landschappelijk inpassingsplan is als bijlage opgenomen en kort in de voorgaande paragraaf van deze ruimtelijke onderbouwing benoemd.

Op 9 oktober 2025 (kenmerk 1817344 / 1979725) is een brief met de voorwaarden voor de principemedewerking ontvangen aan dit verzoek voor de bouw van een nieuwe

gesplitste woning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak. In deze brief heeft de gemeente ambtelijk aangegeven het een goed plan te vinden en te willen meewerken aan het afwijken van het omgevingsplan. Omdat het plan kan voldoen aan het beleid, is geen principebesluit van het college nodig. De ambtelijke brief is voldoende om het plan voort te zetten, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente heeft aangegeven dat een aantal dingen ten behoeve van dit initiatief verder uitgewerkt moeten worden. Onder de volgende voorwaarden werkt de gemeente Doetinchem mee:

1. Het plan moet voldoen aan 'notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2020. Ook moet het plan voldoen aan de afwijkingsmogelijkheden voor het herbouwen van de woning op een andere plek zoals opgenomen in het Omgevingsplan;
2. Voor de planologische procedure kunnen we meewerken op basis van een omgevingsplanwijziging die in een veegplan wordt meegenomen;
3. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond de noodzakelijke planologische procedure op te starten;
4. We sluiten een anterieure overeenkomst waar in elk geval nadeelcompensatie en plankosten worden opgenomen;
5. De medewerking vervalt als u niet binnen 12 maanden na deze brief de stukken die nodig zijn aanlevert.

In de ambtelijke principemedewerkingsbrief is het volgende aangegeven:

Het plan moet voldoen aan de afwijkingsmogelijkheden uit het omgevingsplan en aan de beleidsregel van de gemeenteraad 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om een bestaande woning te herbouwen op een nieuwe plek binnen het functievak 'Wonen'. Dit is opgenomen in artikel 21.4.7 'Herbouw woning op een andere plek'. In de regel staan de voorwaarden opgenomen waaraan de herbouw moet voldoen. Hoewel een binnenplanse afwijking onder de Omgevingswet niet meer bestaat is daarvoor een beoordelingsregel opgenomen die het mogelijk maakt om toch van de afwijking gebruik te kunnen maken. Daarnaast mag een bestaande woning worden gesplitst volgens de voorwaarden in de 'notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2020 door de gemeenteraad. U maakt dus gebruik van een combinatie van de mogelijkheden van beleid en voormalige afwijkingsregels. U hebt op 23 september 2025 uw uiteindelijke plan per mail ingediend die kan voldoen aan de beleidsregels en afwijkingsregels. In dat plan sloopt u alle bestaande bebouwing en bouwt u een nieuwe woning. De bruto inhoud van de woningen mag samen maximaal 750 m³ zijn inclusief de begane grondvloer. De bijgebouwen mogen per woning maximaal 150 m² zijn. Dat is het totaal van te vergunnen en vergunningsvrije bijgebouwen.

Ook staan er nog meer voorwaarden in de notitie waaraan het plan moet voldoen. In de onderbouwing moet u dan ook motiveren dat u aan de voorwaarden van het beleid en afwijkingsregels voldoet door deze puntsgewijs te beargumenteren. Op 1 oktober 2025 heeft de gemeente ambtelijke medewerking aan dit plan toegezegd.

Uit een ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aandachtspunt is de mogelijke aanwezigheid van vleurmuizen en huismussen in de te slopen opstallen. We adviseren u tijdig te starten met de benodigde onderzoeken. We wijzen u ook op de actualiteit rondom spuitzones van agrarische percelen.

Onderstaand volgt de toetsing aan de genoemde voorwaarden uit de principemedewerkingsbrief en de aanvullende aandachtspunten uit de e-mail.

Ad 1: Notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'

Zoals voorgaand al gemeld legt de geldende beheersverordening/het tijdelijk omgevingsplan alleen de bestaande situatie van het aantal woningen vast, maar biedt deze geen ruimte voor nieuwe plannen of ontwikkelingen. Toch is het onder voorwaarden mogelijk om nieuwe woningen in het landelijk gebied toe te voegen of te bouwen. Dit is voor de gemeente Doetinchem geen doel op zich. Dit is een middel om bij te dragen aan het beschermen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast staat centraal dat het landelijk gebied kort gezegd ook een landelijk gebied moet blijven.

De regels hiervoor staan in de aangepaste notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. Deze is op 17 december 2020 en in aangepaste versie op 2 maart 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee wordt ruimte gegeven voor:

- Het splitsen van bestaande burger- en bedrijfswoningen;
- Het toevoegen van woningen als daarvoor agrarische bebouwing wordt gesloopt (functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing).

Bij het projectgebied aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem wordt de bestaande burgerwoning gesloopt en vervangen door nieuwbouw die gesplitst wordt. De criteria voor woningsplitsing van een burgerwoning van de (aangepaste) notitie worden onderstaand punt voor punt benoemd, waarbij dit beantwoord/gemotiveerd wordt dat hieraan voldaan wordt.

1. Met woningsplitsing wordt in een bestaand pand waar al een zelfstandige woning (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig en toegestaan is, eenmalig één extra zelfstandige woning gecreëerd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Na splitsing is daarmee sprake van maximaal twee zelfstandige woningen elk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Antwoord: Het bestaande pand aan de Haitinkweg 15 is legaal aanwezig en deze wordt door één huishouden legaal bewoond. Tegelijkertijd met de vervangende nieuwbouw wordt in deze nieuwbouw één extra zelfstandige woning gecreëerd. Na de nieuwbouw is sprake van twee zelfstandige aaneengebouwde woningen elk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na gereed melding van deze nieuwbouw kan de huidige woning worden gesloopt.

Dit betekent dat de vervangende nieuwbouw niet op dezelfde plek plaatsvindt. In artikel 21.4.7 van de beheersverordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de woning op een andere plek te herbouwen. In paragraaf 3.2 is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden om de herbouw op een andere plaats binnen het hoofdfunctievlak 'Wonen' te realiseren.

2. Er wordt voorzien in een concrete en aantoonbare behoefte. Het gemotiveerde verzoek voor het splitsen van een pand moet daarom gezamenlijk worden ingediend door de bewoner(s) van de al bestaande woning en door de toekomstige bewoner(s) van de extra woning die ontstaat door splitsing van het pand.

Antwoord: Het is geen probleem om de formele aanvraag in te dienen door zowel de ouders als de volgende generatie. Gezien het vooroverleg is de gemeente reeds op de hoogte van deze concrete en aantoonbare woonbehoefte.

3. Het splitsen van het pand in twee zelfstandige woningen leidt niet tot belemmering/aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Antwoord: De vervangende nieuwbouw met splitsing naar twee woningen wordt gerealiseerd op een afstand van meer dan 50 m tot de dichtstbijzijnde woning van derden. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van de bestaande functies en waarden bij de omliggende woningen. Ook omliggende bedrijven zijn op grote afstand gelegen. Zo bevindt het tuincentrum zich op circa 250 m afstand. Bovendien zijn dan andere burgerwoningen dichterbij dit niet-agrarische bedrijf gelegen, waardoor de woningbouw binnen het projectgebied niet maatgevend is. Door dit planinitiatief ontstaat geen extra belasting of belemmering voor omliggende bedrijven. Met de nieuwbouw is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten en specifiek paragraaf 6.12 Milieubelastende activiteiten is dit nader onderbouwd.

4. Als sprake is van splitsing van een bedrijfswoning, dan moet worden aangetoond dat dit bijdraagt aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Antwoord: Niet van toepassing.

5. Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand of cultuurhistorisch waardevol pand, dan moet worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding van c.q. geen afbreuk doet aan het monument of de cultuurhistorische waarden.

Antwoord: Binnen het plangebied bevinden zich geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze voorwaarde is daarom niet van toepassing.

6. De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m³. Als de legaal aanwezige inhoud van het bestaande woonhuis dat gesplitst wordt groter is dan 750 m³, geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud na splitsing.

Antwoord: Met de vervangende nieuwbouw heeft elke woning een inhoud van maximaal 375 m³, zodat voldaan wordt aan de gezamenlijke maximale inhoud van 750 m³. Daarnaast worden vergunningsvrij diverse delen aangebouwd. Voor de nadere toelichting hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

7. Voldaan wordt aan in ieder geval de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

Antwoord: Met de nieuwbouw wordt voldaan aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin de eisen uit het Bouwbesluit grotendeels beleidsneutraal zijn overgezet met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarnaast zal met de nieuwbouw van de twee-aaneen-gebouwde woningen en de bijgebouwen voldaan worden aan de Wet kwaliteitsborging.

8. De splitsing van het pand in twee zelfstandige woningen wordt benut om het gehele pand (bestaande woning en nieuwe woning door splitsing tezamen) te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.

Antwoord: Met de nieuwbouw worden de woningen zo energiezuinig mogelijk uitgevoerd. Beoogd wordt een energielabel A+++, zodat ruimschoots wordt voldaan aan het minimale energielabel B. De exacte duurzaamheidsmaatregelen zullen te zijner tijd worden uitgewerkt, waarbij de dan beschikbare technieken worden toegepast.

10a. Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m² als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. Als op het erf op het moment van splitsing meer dan 200 of 300 m² aan bijbehorende bouwwerken legaal aanwezig is, dan mag dit blijven bestaan en in gebruik worden genomen als bijbehorend bouwwerk. Niet legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken moeten worden gesloopt.

10b. Voor het meerdere boven de toegestane aantal m² bijbehorende bouwwerken (zie a) geldt een saneringsregeling: voor elke 1 m² nieuw of her te bouwen bijbehorend bouwwerk moet 2 m² bestaand bijbehorend bouwwerk worden gesloopt.

Antwoord: Naast de te vergunnen woningen zullen aangebouwde bijgebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van beide woningen voor de voorgevel gerealiseerd. De totale oppervlakte voor de bijgebouwen blijft per woning onder de 150 m². Hiermee wordt voldaan aan het gestelde onder 10a. Het gestelde onder 10b is niet van toepassing.

11. De woningsplitsing draagt bij aan de versterking van het omliggende landschap. Dit moet blijken uit een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan dat aansluit op de kenmerken van het omliggende landschap conform bijlage 1, 2 en 3. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan een natuurinclusieve ontwikkeling van erf en bebouwing, de ontsluiting van het erf en positie en verdeling van bijbehorende bouwwerken. Het erf- en landschappelijk inrichtingsplan moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing is gerealiseerd en moet nadien ook in stand worden gehouden.

Antwoord: Het kaartbeeld voor de landschappelijke inpassing d.d. 23 september 2025 is door de gemeente Doetinchem goedgekeurd met een op 1 oktober 2025 verzonden e-mail. Het inrichtingsplan is overeenkomstig de gemaakte opmerkingen nader uitgewerkt met inheemse soortnamen, aantallen, plantmaten en het beheer. Dit complete landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1 en samengevat opgenomen in paragraaf 3.1 van deze onderbouwing.

Ad 2 en 3: Wijziging van het omgevingsplan/goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing
Initiatiefnemers wensen met de vervangende nieuwbouw zo spoedig mogelijk aan te vangen. De gemeente Doetinchem wenst medewerking te verlenen door dit initiatief in het eerstvolgende veegplan voor de wijziging van het omgevingsplan op te nemen. Dit betreft het veegplan waarvoor de stukken gereed en aangeleverd moeten zijn op 10 januari 2026. Dit is haalbaar en uitvoerbaar. De gemeente neemt te zijner tijd voorschriften in de vergunning met betrekking tot het nader natuuronderzoek van de bebouwing op.

Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met de uitkomsten van de QuickScan natuurwaardenonderzoek en de vervolgstappen daarvan. Mogelijk is een Omgevingsvergunning voor deze flora- en fauna-activiteit benodigd. Indien deze vergunning nodig blijkt, zullen initiatiefnemers zorgdragen dat aan de voorschriften van die vergunning voldaan wordt alvorens de huidige woning, aangebouwde (vee)schuur en zo nodig de kapschuur gesloopt mogen worden.

Ad 4: Anterieure overeenkomst

Initiatiefnemers zullen met de gemeente Doetinchem een anterieure overeenkomst sluiten om met name de vergoeding van mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade) af te dekken. De gehele ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein en alle plankosten zijn voor rekening van initiatiefnemers.

Ad 5: Medewerking gemeente

De gemeente geeft aan dat de principemedewerking vervalt als de stukken niet tijdig zijn aangeleverd. Met de aanlevering van deze ROB en de daarbij behorende bijlagen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Tot slot is met betrekking tot de spuitzones is in paragraaf 6.14 Gezondheid gemotiveerd dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor de nieuw te bouwen woningen.

3.4 Conclusie

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.

Er wordt een gebod voor de landschappelijke inpassing opgenomen in de regels van het omgevingsplan om de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na realisatie van de nieuw te bouwen dubbele woning uit te voeren en in stand te houden.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de QuickScan flora en fauna en de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen.

Naast deze natuuraspecten zijn in hoofdstuk 6 ook alle relevante omgevingsaspecten nader onderzocht en afgewogen, waaruit geen belemmeringen zijn gebleken. Alles overwegende zorgt de ontwikkeling van deze vervangende nieuwbouw met woningsplitsing voor een kwaliteitsverbetering van de projectlocatie inclusief landschappelijke inpassing. Dit draagt bij aan een veilige en goede fysieke leefomgeving.

4. Voorbereiding en participatie

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

4.1 Verkenningsfase

In het voortraject zijn diverse varianten voor het ontwerp van nieuwbouw met woningsplitsing en bijgebouwen met de gemeente Doetinchem besproken. Uiteindelijk heeft de gemeente Doetinchem op 22 juli 2025 ingestemd met de stedenbouwkundige opzet voor dit planinitiatief.

4.2 Participatie omgeving

Initiatiefnemers zijn al sinds 1983 woonachtig aan de Haitinkweg 15 en geworteld in de buurt. De dochter is hier geboren en getogen, zodat ook zij met haar partner welkom is in de buurt. Alle burens weten al geruime tijd van dit initiatief en hebben geen bezwaren tegen deze vervangende nieuwbouw.

Zij waren circa 2 jaar geleden al geïnformeerd. Na het akkoord op de stedenbouwkundige opzet hebben initiatiefnemers deze burens het schetsontwerp eind juli 2025 op verschillende momenten wederom laten zien. Er zijn geen reacties gegeven waarbij op aanpassingen van het plan werd aangedrongen.

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 wordt opgemerkt dat deze kleinschalige ontwikkeling van vervangende nieuwbouw met een woningsplitsing niet strijdig is met de langetermijnvisie van het 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 gelden rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van gezondheid en milieu. De uitgevoerde onderzoeken en onderbouwingen ten aanzien van de in § 5.1.4 Bkl relevante aspecten, zoals de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur en bodemkwaliteit worden in hoofdstuk 6 van deze onderbouwing toegelicht.

Van de rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, zoals bedoeld in § 5.1.5 Bkl heeft alleen de ladder voor duurzame verstedelijking een specifieke toelichting, welke in paragraaf 6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gegeven.

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven, past dit initiatief 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.

Dit initiatief draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid en door de landschappelijke inpassing ook aan de verbetering en versterking van de natuurwaarden. Dit project draagt dus in positieve zin bij aan de provinciale ambities op het gebied van biodiversiteit en een verbetering van het woon- en leefklimaat. Voor het overige is dit initiatief niet in strijd met de beleidsdoelen van de provinciale Omgevingsvisie.

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 dit kleinschalige project voor de vervangende nieuwbouw met het splitsen van een woning zijn de volgende instructieregels relevant.

Met betrekking tot de instructieregels landschap (afdeling 5.3) kan gemeld worden dat de planlocatie binnen de Gelderse streek Achterhoek ligt. Volgens de provincie dient bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden te worden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen. Elke gemeente, zo ook de gemeente Doetinchem, stelt een landschappelijk inpassingsplan aansluitend op de gebiedskenmerken bij ruimtelijke ontwikkelingen verplicht. In paragraaf 3.1 /bijlage 1 is deze landschappelijke inpassing c.q. het landschappelijk inrichtingsplan passend binnen de van toepassing zijnde landschapstypen uitgewerkt.

Binnen afdeling 5.7 is de instructieregel voor de doorwerking in de regionale woonagenda (artikel 5.64 Omgevingsverordening) niet van toepassing. Dit omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, al is dit wel gemotiveerd in paragraaf 6.11 van deze onderbouwing. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de regionale woonagenda, zie paragraaf 5.3.2, en binnen de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. Voor de toetsing aan deze notitie wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze onderbouwing.

Volgens de instructieregel klimaatadaptatie (artikel 5.85 Omgevingsverordening) moet, voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het ruimtelijke plan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. In paragraaf 6.9.4 is deze beschrijving opgenomen.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Het project draagt bij aan een versterking van de kernkwaliteiten landschap en houdt rekening met klimaatadaptatie. Het project past binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

5.3 Regionaal beleid

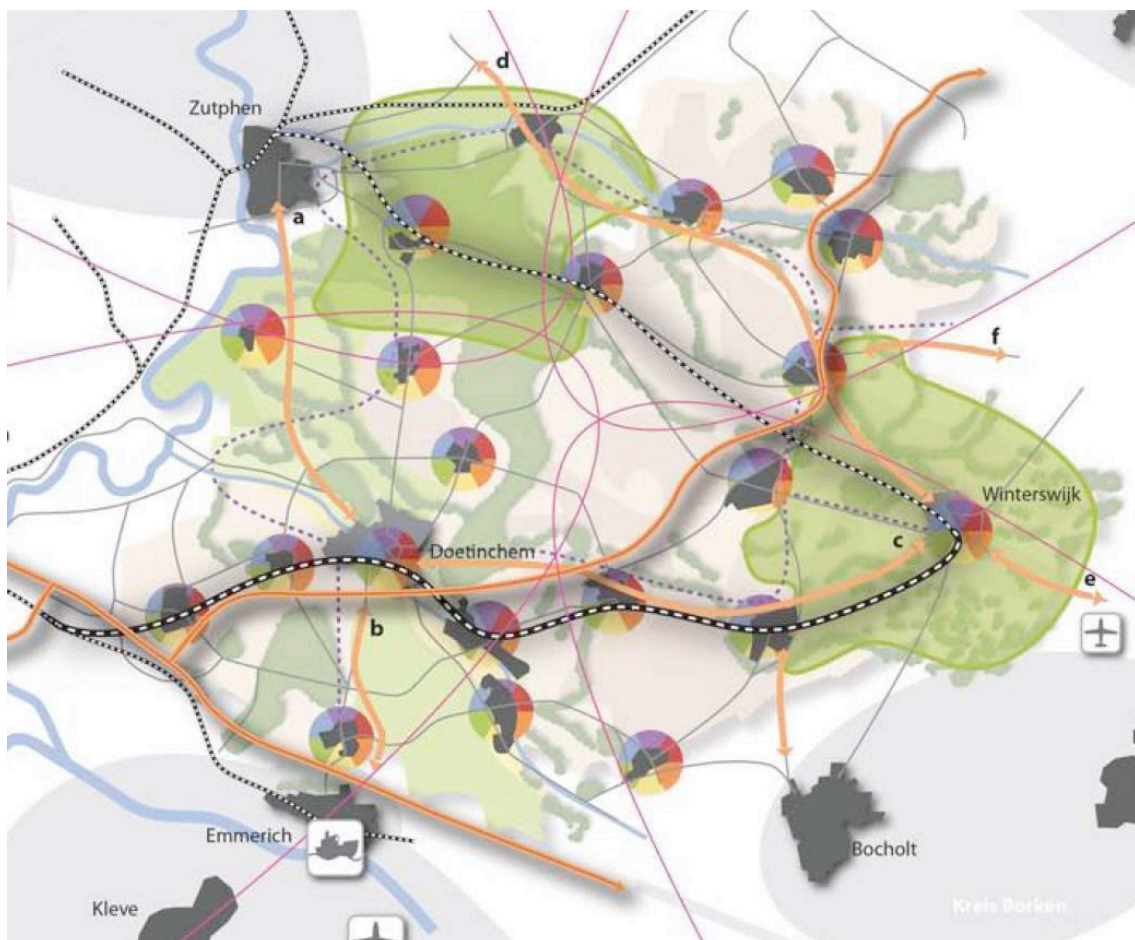
5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

Dat zijn:

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

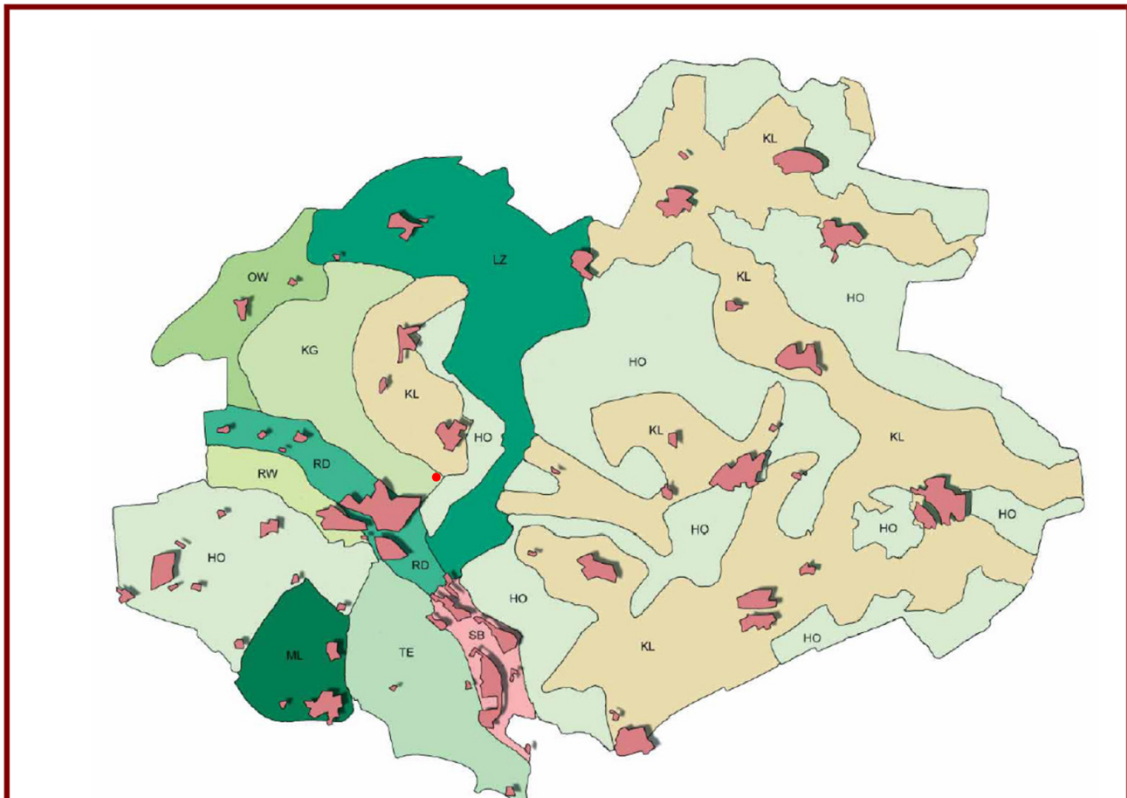


Visiekaart Achterhoek (bron: Regionale structuurvisie Achterhoek 2012)

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 landschapstypekaart van de Regio Achterhoek met de ligging van het projectgebied (rode stip) op de grens van de Komgronden (KG), Kampen- of hoevelandschap (KL) en de Heide-ontgatinglandschap (HO).

Zoals uit de landschapstypekaart blijkt ligt het projectgebied op de grens van een drietal landschapstypen. De komgronden c.q. broekontginningen hebben een meer grootschalig karakter, dat in belangrijke mate gekenmerkt wordt door openheid, de afwezigheid van bospercelen, een regelmatige verkaveling, rechte wegen,

lage bebouwingsdichtheid, boerderijen direct langs de wegen gelegen, overwegend graslandgebruik. Hoewel de planlocatie volgens bovenstaande kaart als komgrond wordt gekwalificeerd, is de grens tussen de landschapstypen in de praktijk niet zo scherp te trekken. Deze locatie in het buurtschap Wassinkbrink is feitelijk gelegen aan de rand van een es en heeft nog wel de beslotenheid van het coulisselandschap, maar is al wel wat lager gelegen en het betreft ook al wat armere gronden. De projectlocatie sluit dan ook beter aan bij de karakteristiek van het kampenlandschap of het heideontginningslandschap. Het kampenlandschap is een coulisselandschap met een voortdurende afwisseling van essen, houtwallen, bosjes, laantjes, beken, boerderijen, met een bijzondere beslotenheid en kleinschaligheid als gevolg. Het heideontginningslandschap wordt gekenmerkt als een kleinschalig, halfopen landschap. Deze van oorsprong voedselarme en nattere zandgronden zijn pas later ontgonnen toen meststoffen opkwamen en kennen veelal een rechte lijnige verkaveling. Het streven voor de gewenste landschappelijke ontwikkeling is gericht op het versterken van de aanwezige kwaliteiten.

Qua functionele ontwikkelingsmogelijkheden geldt dat in het landelijk gebied in het algemeen geen nieuwe bouwlocaties voor niet-agrarische functies wenselijk worden geacht. Functieverandering van VAB of andere vrijgekomen/vrijkomende complexen naar woon-, werk- of recreatiefuncties kan binnen dit landschapstype wel worden toegestaan.

De voorgenomen nieuwbouw van de bestaande woonboerderij met woningsplitsing is zowel passend binnen de functionele ontwikkelingsmogelijkheden van het heideontginningslandschap als het kampenlandschap. Het in paragraaf 3.1 uitgewerkte en opgenomen Landschappelijk inrichtingsplan sluit aan bij de gewenste landschappelijke ontwikkeling door het behoud van de bestaande landschapselementen evenals de aanleg van diverse kleine landschapselementen.

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.

Dit kleinschalige initiatief heeft geen invloed op en wordt niet beïnvloed door de regionale infrastructuur. Wel is de ontsluiting van het plangebied goed te noemen door de nabije ligging van de provinciale weg N315 op circa 400 m afstand.

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, Uift /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

De projectlocatie is in het buitengebied gelegen. De initiatiefnemers zijn voor hun voorzieningen afhankelijk van de omliggende kernen, waarbij het centrum van Doetinchem op circa 4 kilometer rijafstand over een uitstekend voorzieningenniveau beschikt. Voor de dagelijkse boodschappen is het centrum van Zelhem op circa 3 km afstand prima bereikbaar. Ook kan gekozen worden voor het winkelcentrum in de wijk Overstegen op circa 2 km afstand van de planlocatie.

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.

Hoewel initiatiefnemers bij deze nieuwbouw met woningsplitsing ook zorgdragen voor het opwekken van duurzame energie om te voorzien in de eigen energiebehoefte, zal dit kleinschalige initiatief geen noemenswaardige bijdrage leveren aan de speerpunten van de Structuurvisie.

Ten aanzien van dit project zijn er geen belemmeringen met de beleidsuitgangspunten en speerpunten van de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

5.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023–2030

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

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

1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Voorliggend initiatief van vervangende nieuwbouw met woningsplitsing in het landelijk gebied sluit aan op deze agenda. De woonagenda geeft aan dat bij projecten met minder dan 20 woningen maatwerk mogelijk is. Wel met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de woonagenda. In dit geval van vervangende nieuwbouw met woningsplitsing in het buitengebied, leidt de woningbouw tot versterking van de kwaliteit van het buitengebied. Dit is voor de gemeente ook belangrijk en reden om niet vast te houden aan de eis van betaalbare woningen of een nieuw woonconcept.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

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.

De Waterschapsverordening brengt geen wijzingen voor de projectlocatie met zich mee.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022–2027

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

- Klimaatrobuust gebied

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

- Veilig gebied

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

- Circulaire Economie en Energietransitie

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

- Gezonde leefomgeving

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

5.4.3 Weging van het waterbelang

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

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

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

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

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

In de weging van het waterbelang komen de in onderstaande tabel opgenomen thema's en vragen aan de orde. Als het antwoord op één of meer van onderstaande vragen 'ja' is, raakt het plan een waterbelang (resultaat 2 of 3). Neem dan contact op

met het waterschap. Als het antwoord op alle vragen ‘nee’ is, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang, en kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf (resultaat 1). De vragenlijst kan ook digitaal doorlopen worden op <https://hetwateradvies.nl>.

Deze digitale watertoets is doorlopen (zie bijlage 2), waarbij het resultaat zowel ‘een normale procedure’ als ‘een korte procedure’ is.

Daarnaast zijn een tweetal adviezen gegeven:

- Advies afvalwaterketen;
- Advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater.

Ten aanzien van het Advies afvalwaterketen streeft het waterschap naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. Hemelwater dient daarbij zo min mogelijk te worden afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. In de huidige situatie wordt het hemelwater reeds geïnfiltreerd in de bodem. Ook in de nieuwe situatie zal het hemelwater infiltreren in de bodem binnen het plangebied en worden benut door de beplanting. Het hemelwater komt niet in de gemeentelijke riolering en dus ook niet in de afvalwaterketen terecht.

Het advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater komt voort uit de westelijk van de projectlocatie gelegen watergang. Deze watergang is een bestaand oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het Waterschap Rijn en IJssel. Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap (of zijn aannemers) mogelijk te zijn. De onderhoudsstroken dienen vrijgehouden te worden van obstakels. Met dit initiatief vinden geen wijzigingen plaats die van invloed zijn op deze watergang, omdat de ontwikkelingen meer oostelijk plaatsvinden. De onderhoudsstroken worden blijvend vrijgehouden van obstakels. Dit laatste advies komt overeen met de positieve beantwoording van de vragen in onderstaande tabel.

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee

2. Beheer en onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in of nabij het plangebied een watergang? 	Ja
3. Veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier? 	Nee
4. Klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"> • Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal? 	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) 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas) 	Nee
5. Waterkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland? 	Ja
	<ul style="list-style-type: none"> • Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)? 	Nee
6. Afvalwaterketen	<ul style="list-style-type: none"> • Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering? 	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? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 	Nee

7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	• Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Deze ruimtelijke onderbouwing is voor advies voorgelegd aan het Waterschap. Voor de reactie van het Waterschap wordt verwezen naar 6.9.4.

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');

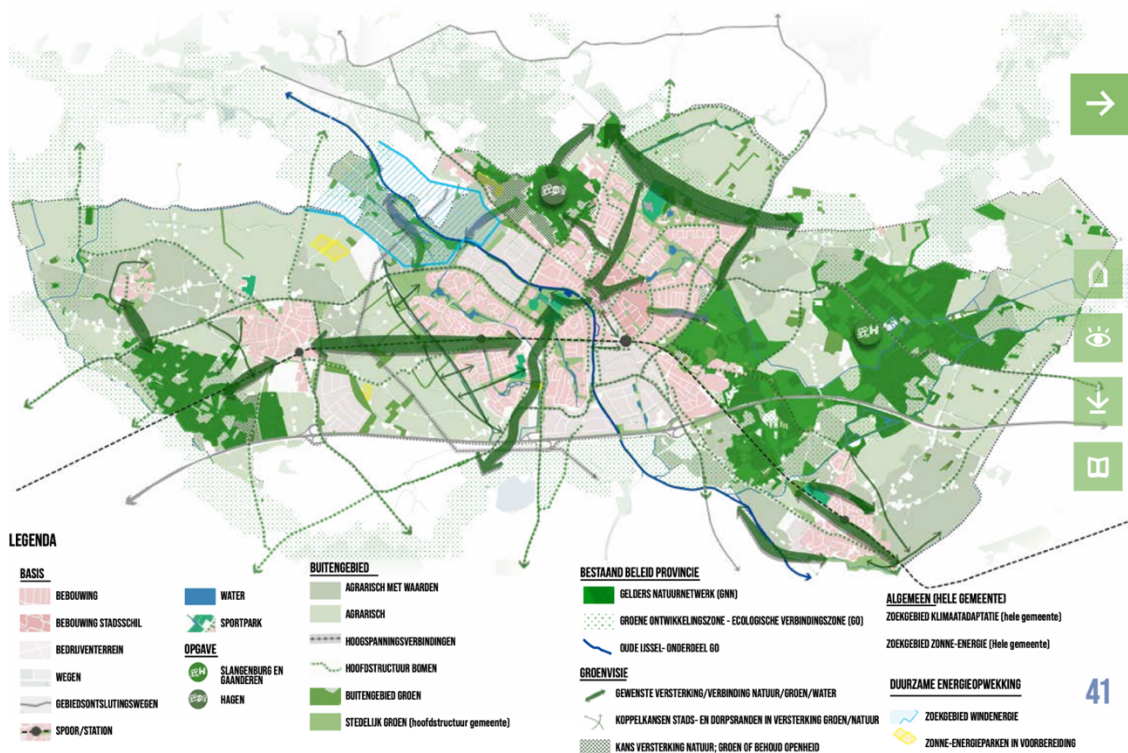
- Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.

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.

Van deze vier opgaven is voor de projectlocatie uiteraard het 'Landelijk gebied in balans' het meest relevant. Op onderstaand kaartbeeld bij dit thema staan feitelijk de huidige en reeds in gang gezette beleidsdoelstellingen weergegeven. Voor de projectlocatie zijn geen aanvullende doelstellingen geformuleerd.

Om dit omvangrijke thema nader uit te werken zijn keuzes nodig en moeten koppelkansen benut worden. Op landelijk en ook provinciaal niveau zijn daarin nog geen keuzes gemaakt, die op gemeentelijk niveau kunnen worden uitgewerkt. De gemeente Doetinchem kiest ervoor die landelijke en provinciale keuzes af te wachten, waardoor de Omgevingsvisie nog niet heel concreet is uitgewerkt.



Het kaartbeeld behorend bij het thema 'Landelijk gebied in balans op weg naar 2036' met ter plaatse van de projectlocatie de aanduiding 'Agrarisch met waarden'.

Met de vaststelling van deze Omgevingsvisie is tevens de gebiedsdekkende Structuurvisie Doetinchem 2035 uit 2013 ingetrokken.

Dit project voor vervangende nieuwbouw met woningsplitsing is niet strijdig met de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Wel draagt dit initiatief bij aan een verbetering van de leefbaarheid en door de landschappelijke inpassing ook aan de verbetering en versterking van de natuurwaarden.

5.5.2 Notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'

Op 17 december 2020 heeft de gemeente Doetinchem de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld. Deze notitie is op 2 maart 2023 geactualiseerd en op 28 september 2023 gecorrigeerd. Deze notitie is opgesteld in navolging van het besluit van 28 november 2019 woningbouwstrategie 2019 waarin het toevoegen van woningen in het landelijk gebied niet expliciet is opgenomen. Deze notitie biedt meer duidelijkheid over nieuwe woningen in het landelijk gebied. Centraal daarbij staat dat het toevoegen van nieuwe woningen geen doel op zich moet zijn, maar een middel om bij te dragen aan het waarborgen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast staat centraal dat het landelijk gebied kortgezegd ook het landelijk gebied moet blijven.

Voorname maakt dat ruimte wordt geboden voor het splitsen van bestaande burger- en bedrijfswoningen en voor het toevoegen van woningen als daarvoor agrarische bebouwing wordt gesloopt (functieverandering VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) naar wonen).

De voorwaarden die in deze notitie zijn opgenomen voor woningsplitsing en functieverandering van VAB naar wonen zijn waar mogelijk gebaseerd op bestaande regelingen/voorwaarden die daarmee een relatie kennen. Een belangrijke basis ligt in de nota van uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan het (vernietigde) bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'.

Daarnaast zijn de voorwaarden ook zodanig opgesteld dat de juiste kwaliteit woningen worden toegevoegd met name als het gaat om de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning. Wat betreft het laatste wordt de wens uitgesproken dat het besef dat een duurzame woning bijdraagt aan het wooncomfort, het verminderen van de energielasten, het verhogen dan wel behouden van de waarde en het verbeteren van het milieu leidt tot initiatieven die verder gaan dan wat nodig zou zijn.

Tot slot is binnen de voorwaarden in het bijzonder ook aandacht voor een goede ruimtelijke (landschappelijk en stedenbouwkundige) inpassing van de situatie na woningsplitsing of functieverandering van VAB naar wonen met ook aandacht voor een thema als natuurinclusiviteit. De voorwaarden zijn tegelijkertijd geen blijvend vaststaand gegeven. Er is, met in achtneming, van het doel en de uitgangspunten van voorliggende notitie onderbouwd maatwerk mogelijk en aanpassing van de voorwaarden is mogelijk als daar op basis van de uitvoering aanleiding voor zou zijn.

In paragraaf 3.3 van deze onderbouwing zijn de voorwaarden voor woningsplitsing van een burgerwoning, zoals opgenomen in de notitie, benoemd. Punt voor punt wordt aldaar getoetst en gemotiveerd dat de projectlocatie voldoet aan de voorwaarden van deze notitie.

5.5.3 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023–2036

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023–2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

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

2. Kwalitatief goed wonen.

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

3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat.

Programmaliijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

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

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Overgangsperiode ontwikkelingen

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

Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten,

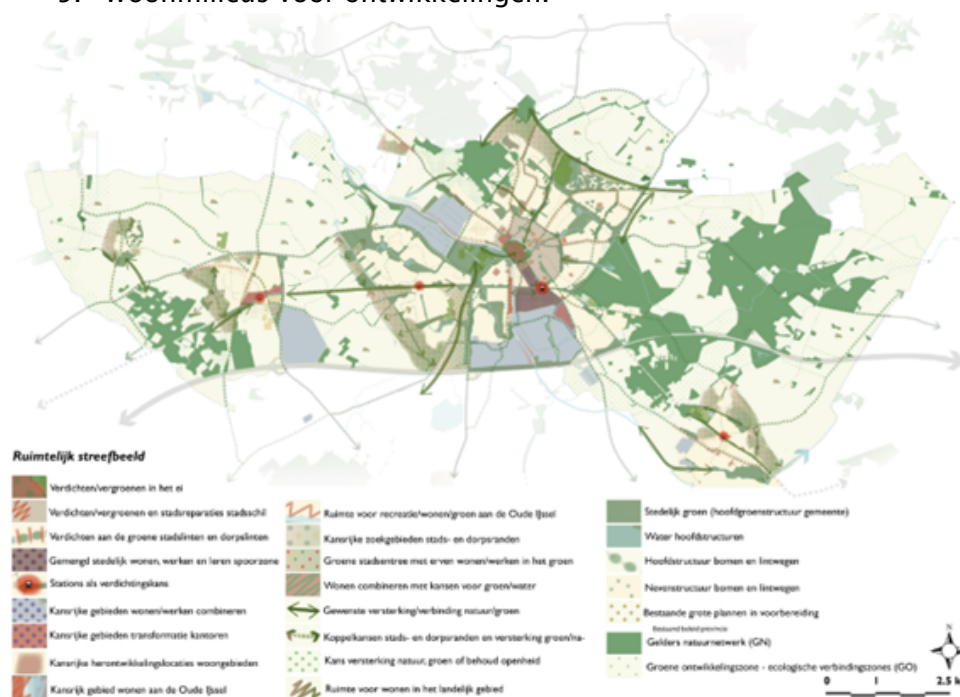
ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, reeds gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

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

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



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

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft vervangende nieuwbouw met een woningsplitsing, waarbij één woning wordt toegevoegd. Plannen van meer dan 20 woningen moeten –in principe– voldoen aan de verdeling over de segmenten van het gewenste programma

uit de woonvisie. Plannen van minder dan 20 woningen, die hieraan bijdragen hebben een pré. Omdat het hier om een plan van minder dan 20 woningen gaat, kan maatwerk worden toegepast.

Vanwege de ligging in het buitengebied en het type woning zal de tweede woning vallen in de categorie dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000). Doordat twee huishoudens levensloopbestendig op het erf samen kunnen wonen, draagt het planinitiatief wel bij aan het behoud van de leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Hierdoor wordt de gezondheid en het welbevinden van de bewoners vergroot. Dit initiatief voldoet aan de Woonvisie Doetinchem 2023–2036.

5.5.4 Klimaatadaptatiestrategie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. Deze strategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust wil zijn. Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

- 1) De verwachte klimaateffecten in onze gemeente (zie Klimaateffectatlas Doetinchem: Klimaatatlas – Weet van Water);
- 2) De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de Klimaatadaptatiestrategie).

De klimaatadaptatiestrategie beschrijft de ambities voor 2050 aan de hand van vijf pijlers:

- Stad en dorp gezond en groen;
- Adaptief landelijk beleid;
- Robuuste vitale infrastructuur;
- Ontwikkelingen klimaatbestendig;
- Betrokken en actieve mensen.

Om onze ambities en doelen voor 2050 te bereiken heeft de gemeente een eerste uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2022–2026 vastgesteld. Hierin staan per pijler uitvoeringsacties om ons doel te bereiken. In 2026 volgt een nieuwe stresstest en uitvoeringsagenda.

Het klimaat verandert en we moeten ons voorbereiden op extremer weer in 2050. Zo willen we bij de Gemeente Doetinchem buiten aan de slag:

- Neerslag vasthouden waar het valt (bodem als 'spons' gebruiken);

- Meer schaduw en minder verharding door meer groen en bomen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Voor de projectlocatie zijn de risico's in paragraaf 6.9.4 Klimaatadaptatie in beeld gebracht. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat in voorliggend project voldoende aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatieve maatregelen ter voorkoming of beperking van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering.

5.5.5 Maatschappelijke behoefte

Dit project voorziet in vervangende nieuwbouw met een woningsplitsing. Hierdoor wordt 1 woning in het buitengebied toegevoegd. Met dit plan wordt voldaan aan de woonbehoefte van initiatiefnemers. Dit zijn de huidige bewoners die op de planlocatie al sinds 1983 woonachtig zijn en een levensloopbestendige en duurzame woning wensen, zodat zij hier kunnen blijven wonen. Daarnaast is de dochter, die hier is opgegroeid, samen met haar partner al geruime tijd op zoek naar woonruimte en deze prachtige plek hun ook zeker aanspreekt. Ook in sociaal opzicht is dit een goede invulling, omdat de beide huishoudens op één erf elkaar goed kennen, voor elkaar kunnen zorgen en de initiatiefnemers in de buurt actief zijn in het verenigingsleven. Zo draagt dit initiatief bij aan het vergroten van de leefbaarheid op het platteland, waarbij andere functies niet worden belemmerd en landschappelijke waarden door de landschappelijke inpassing worden versterkt.

Ten aanzien van dit project is sprake van een maatschappelijke behoefte aan deze extra woning en wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van de functies aan deze locatie.

5.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid

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

De toetsing aan de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' staat in paragraaf 3.3 en uitwerking gemeentelijk beleid klimaatadaptatie staat in 6.9.4.

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.

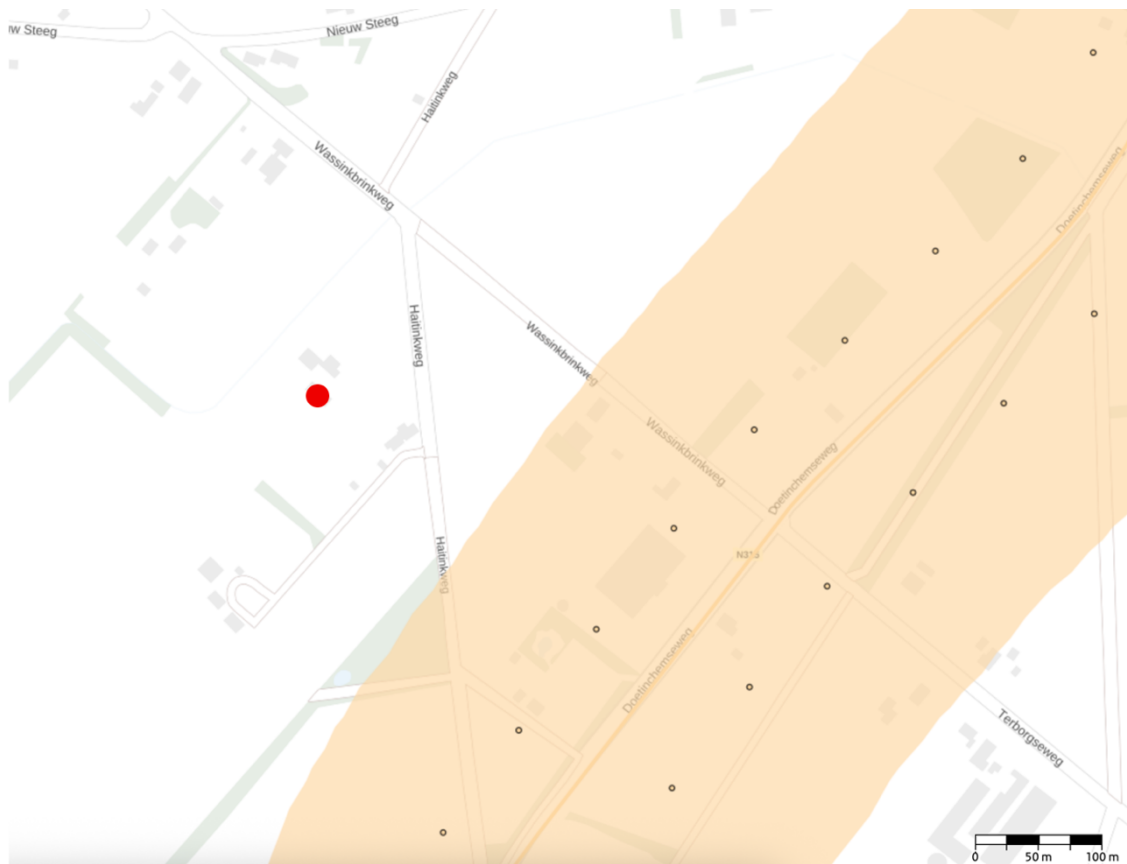
Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaanbachtgebieden. De geluidaanbachtgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaanbachtgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorzienting Geluidgegevens. De geluidnormen 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

In de nabijheid van de projectlocatie aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem zijn geen rijkswegen, spoorlijnen of industrieterreinen gelegen. Wel ligt de projectlocatie nabij een provinciale weg en gemeentelijke wegen.

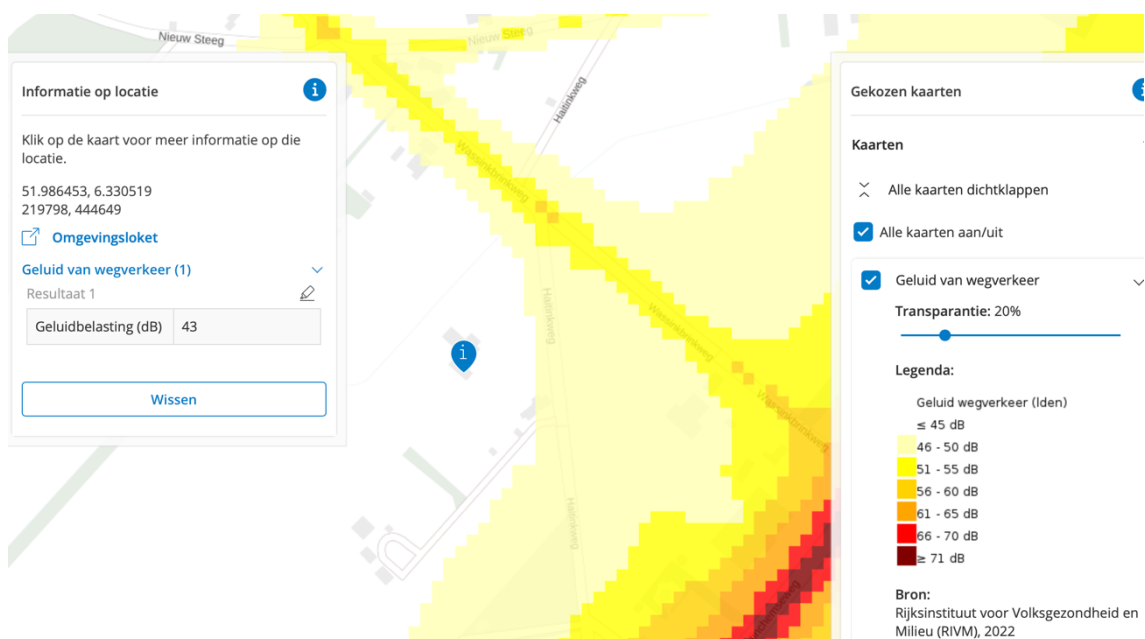
Voor de provinciale weg N 315/Doetinchemseweg is het geluidregister van de Centrale Voorzienting Geluidgegevens (CVGG) geraadpleegd. Op onderstaande uitsnede is het geluidaanbachtgebied rond deze provinciale weg met de beige kleur aangegeven. Indien zich ontwikkelingen voordoen binnen dit geluidaanbachtgebied dient op basis van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat bij een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw kan worden gewaarborgd. Nu de planlocatie met de nieuw te bouwen woningen op circa 340 m afstand zijn gelegen van deze provinciale weg en dus buiten het geluidaanbachtgebied van deze weg is gesitueerd, is nader onderzoek niet noodzakelijk.



Uitsnede van de kaart van het geluidregister in de omgeving van het plangebied met ter plaatse van de rode stip het beoogde nieuwe geluidgevoelige gebouw (bron: geluidgegevens.nl)

Voor de gemeentelijke wegen gelden er momenteel nog vaste afstanden om het geluids aandachtsgebied te bepalen. In het geval van de Haitinkweg en de Wassinkbrinkweg bedraagt deze afstand 200 meter. De nieuw te bouwen woningen zijn op een afstand van circa 70 m tot de Haitinkweg en circa 150 m tot de Wassinkbrinkweg gelegen. Het plangebied ligt nu dus nog wel in een geluids aandachtsgebied.

Uit onderstaande uitsnede van het geluid van wegverkeer blijkt dat ter plaatse van het plangebied (door de lage verkeersintensiteiten) een geluidbelasting van 43 dB is berekend. Er is geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde van 50 dB voor geluid.



Uitsnede van de geluidbelasting door wegverkeer ter plaatse van de woningbouwlocatie in het plangebied (blauwe druppel met i) en de directe omgeving (bron: atlasleefomgeving.nl)

Andere geluidsbronnen dan de weg zijn zeer beperkt van omvang. Zo zijn er geen grote (bedrijfsmatige) geluid belastende activiteiten in de directe nabijheid van de projectlocatie aanwezig. Wel kan de geluidbelasting van een eventueel te plaatsen warmtepomp bij nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen op de naastgelegen woning als geluidsbron worden aangemerkt. Hoewel het geluidsvermogen van een buitenunit van een warmtepomp bij de bron 65 dB(A) of zelfs 70 dB(A) op basis van Europese regelgeving mag bedragen, is in 2021 in artikel 3.8, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 opgenomen dat een buitenunit maximaal 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming geldt. Deze norm is overgenomen in artikel 4.108 van het Bbl. Warmtepompen zijn de afgelopen jaren steeds stiller geworden en daarmee ook het 'geluidprobleem'. De meeste buitenunits van warmtepompen hebben tegenwoordig een geluidsvermogen van tussen de 40 en 50 dB(A). Mochten initiatiefnemers een warmtepomp plaatsen, dan is er ruimte voldoende op het grote erf om geluidhinder van een warmtepomp te vermijden door deze op voldoende afstand van de kadastrale scheiding tussen beide woningen te plaatsen. Andere woningen zijn niet in de nabijheid gelegen.

6.1.3 Conclusie

Wegverkeer

Er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluid vanwege wegverkeer.

Overige bronnen

Mits voldaan wordt aan de norm van 40 dB(A) voor wat betreft warmtepompen op de perceelsgrens wordt ten aanzien van het aspect geluid voor de woningen binnen de projectlocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

6.2 Luchtkwaliteit

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

6.2.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Onderzoek

Binnen de projectlocatie wordt vervangende nieuwbouw met een woningsplitsing voorzien, zodat er één woning wordt toegevoegd. Eén van de 'standaardgevallen NIBM' volgens artikel 5.54 Bkl is het toevoegen van ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Het project valt ruimschoots binnen deze getalsmatige grens, zodat de kwaliteit van de buitenlucht niet in betekenende mate wordt beïnvloed door dit initiatief.

Omdat rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid, is er bij dit project getoetst aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Voor deze stoffen zijn de volgende omgevingswaarden c.q. grenswaarden vastgesteld (art. 2.4 en 2.5 Bkl):

- Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een maximale jaargemiddelde concentratie van 40 microgram/m³;
- Voor fijnstof (PM10) geldt een maximale jaargemiddelde concentratie van 40 microgram/m³.

Op de RIVM-website <https://data.rivm.nl/apps/gcn/> zijn voor het plangebied de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 afgelezen. Voor het jaar 2024 konden de volgende data in de omgeving van het plangebied worden gevonden:

- Het jaargemiddelde van de stikstofdioxide-concentratie (NO₂) bedraagt ca. 8,3 microgram/m³;

- Het jaargemiddelde van de fijnstof-concentratie (PM10) bedraagt ca. 13,0 microgram/m³.

Er is geen overschrijding van de grenswaarden ter plaatse van het plangebied, zodat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2.3 Conclusie

De kwaliteit van de buitenlucht wordt niet in betekenende mate beïnvloed door dit kleinschalige initiatief. De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is aanvaardbaar om een nieuwe woning te realiseren, zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van de activiteit vormt.

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 gemeente Doetinchem heeft geen facultatieve omgevingswaarden vastgesteld, ook niet met betrekking tot het aspect geur. Aanvullend wordt opgemerkt dat de in artikel 5.109 Bkl opgenomen standaardwaarden voor toelaatbare geur op een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor ongewijzigd zijn ten opzichte van de vóór 1 januari 2024 geldende geurnormen

volgens de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat de geurnorm c.q. standaardwaarde voor de projectlocatie en de omgeving is gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied, zodat deze waarde 14,0 ouE/m³ mag bedragen.

In de directe nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen agrarische bedrijven, zodat er geen bedrijfsmatige activiteiten zijn die geurhinder kunnen veroorzaken bij de te realiseren geurgevoelige gebouwen binnen de projectlocatie.

6.3.3 Conclusie

Ten aanzien van dit project wordt voor het geurgevoelig gebouw met daarin twee woningen voldaan aan de standaardwaarde, zodat sprake is 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.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Montferland Milieu B.V. een milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht aan de Haitinkweg 15 te Doetinchem. Het veldonderzoek heeft op 25 augustus 2025 plaatsgevonden, vervolgens is de peilbuis op 1 september 2025 bemonsterd. Het onderzoeksrapport d.d. 30 september 2025 is bijgevoegd in bijlage 3.

Uit het uitgevoerde onderzoek heeft Montferland Milieu B.V. het volgende geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- De voormalige locatie van de ondergrondse HBO-tank kon niet worden achterhaald.
- Op het maaiveld is geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen.
- In de inspectieboringen zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen.
- In de grond(meng)monster ter plaatse van de vml. bovengrondse dieseltank zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie die de klasse 'Landbouw/natuur' van de betreffende stof overschrijdt.
- In het grondwater ter plaatse van de vml. bovengrondse dieseltank zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie die de 'streefwaarde' van de betreffende stof overschrijdt.
- De tevoren gestelde hypothese 'De vml. bovengrondse dieseltank kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient te worden verworpen.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

6.4.3 Conclusie

Uit oogpunt van bodemkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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).

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

6.5.2 Onderzoek

Voor de projectlocatie geldt dat deze is gelegen aan de Haitinkweg. Dit is een voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg in het buitengebied. Alleen de fietsers kunnen via de Haitinkweg rechtstreeks uitkomen op de provinciale weg N315/Doetinchemseweg, waarnaast een vrijliggend fietspad is gelegen.

Op de projectlocatie wordt door de woningsplitsing één woning toegevoegd. Voor de extra verkeersgeneratie kan o.b.v. de kengetallen van het CROW (publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') uitgaande van één koopwoning en het gebiedstype 'buitengebied' uitgegaan worden van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De bestaande ontsluiting van de projectlocatie op de Haitinkweg wordt gehandhaafd. Deze weg heeft voldoende capaciteit om dit beperkte aantal van afgerond 9 extra verkeersbewegingen per etmaal zonder problemen op te vangen.

De Nota Parkeernormen 2024 vormt het kader waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de hele gemeente ten aanzien van parkeren getoetst kunnen worden. De gemeentelijke parkeernormen zijn afgeleid van de landelijke CROW-richtlijn 381 “Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen” (versie december 2018), waarbij Doetinchem als matig stedelijk gebied is aangemerkt. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen bij voorkeur worden gezocht op eigen terrein, zeker in het buitengebied. Daarnaast wordt het fietsgebruik gestimuleerd. De gemiddelde parkeernorm voor een twee-onder-één-kap woning is volgens bijlage A van de Nota 2,2 parkeerplaatsen per woning in het buitengebied, waarvan 0,3 parkeerplaatsen benodigd zijn voor bezoekers. Na de woningsplitsing zijn daarom minimaal 4,4 parkeerplaatsen benodigd. Binnen de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Voor de fiets zijn geen parkeernormen in het buitengebied opgenomen. Gezien de ruimte voor bijgebouwen wordt uiteraard ook voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor (elektrische) fietsen.

6.5.3 Conclusie

De aspecten mobiliteit en parkeren vormt geen knelpunten voor de realisatie van dit project.

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 bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

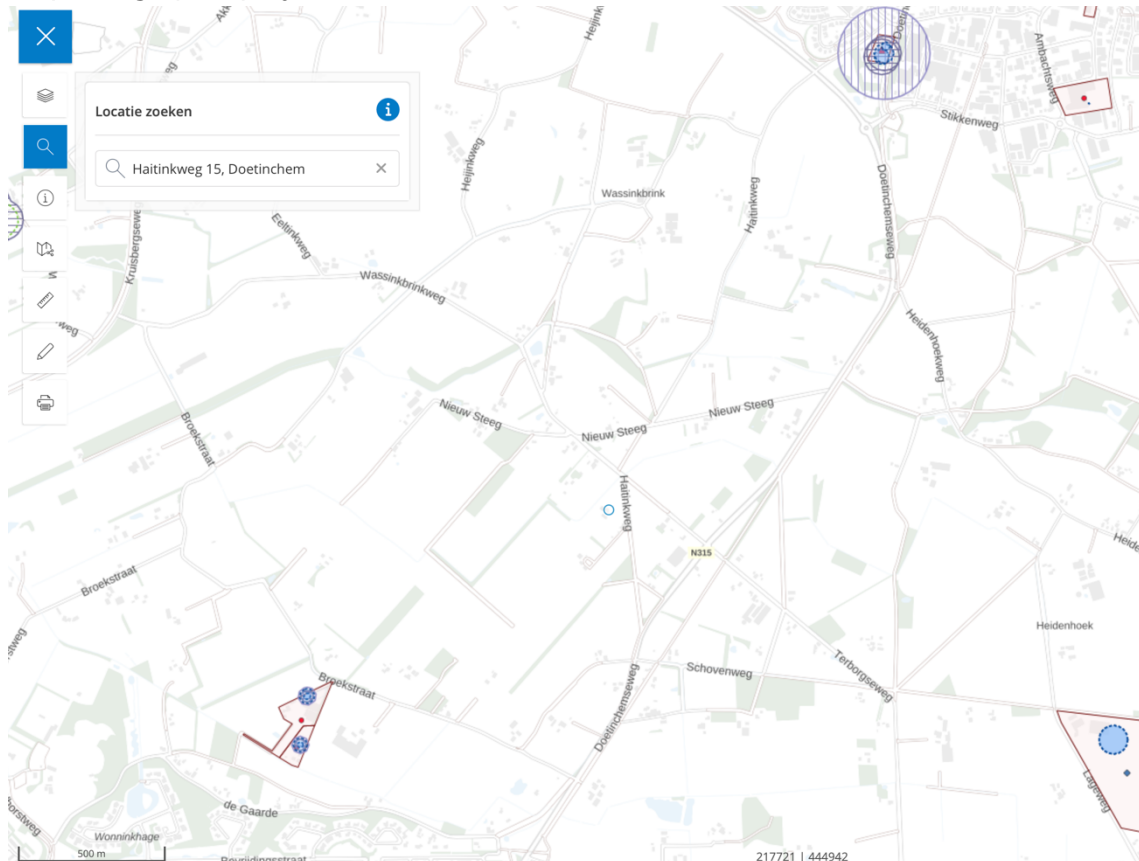
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC–installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen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

6.6.2 Onderzoek

Met de voorgenomen activiteit van vervangende nieuwbouw en woningsplitsing worden geen milieubelastende activiteiten toegestaan.

Wel kan de projectlocatie mogelijk blootgesteld zijn aan bestaande veiligheidsrisico's in de omgeving. Hiervoor is het Register Externe Veiligheid geraadpleegd. Op onderstaande uitsnede is te zien dat de projectlocatie op respectievelijk meer dan 1100, 1600 en 1600 meter afstand tot risicobronnen is gelegen. Deze risicobronnen betreffen locaties waar een propaangastanks, mestvergisting plaatsvindt of zich een tankstation met LPG bevindt. De blauwe cirkels met de stippellijn eromheen geeft het

plaatsgebonden risico van PR 10^{-6} weer. Dit is de kans van één op de miljoen dat er per jaar een persoon, die altijd aanwezig is op die plaats, overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof. Dit kleine risico beperkt zich tot de blauwe cirkel met stippellijn, zodat zich er plaatse van de projectlocatie geen risico's met betrekking de omgevingsveiligheid voordoen. De instructieregels externe veiligheid zijn niet van toepassing op de projectlocatie.



Uitsnede kaartbeeld 'Veilige omgeving'/Register Externe Veiligheid met het projectgebied ter plaatse van de kleine blauwe open cirkel ongeveer in het midden van de kaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

6.6.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid voldoet de projectlocatie aan een goed woon- en leefklimaat.

6.7 Natuur

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

6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.7.2 Onderzoek

Om te beoordelen of het project voldoet aan de regels ter bescherming van de natuur is een 'Quickscan Natuurwaardenonderzoek Haitinkweg 15 Doetinchem' uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Het volledige rapport d.d. 25 augustus 2025 is bijgevoegd in bijlage 4. Het plangebied is op 21 augustus 2025 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Onderstaand worden de resultaten samengevat weergegeven.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied, zoals geluid, trillingen of optische verstoring, kunnen ook worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten

benut als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën er een rust- en/of voortplantingsplaats. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied voor reptielen beschouwd.

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en er nestelen mogelijk vogels in het plangebied. Op het erf nestelen mogelijk de categorie 5 soorten zwarte roodstaart, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger en spreeuw. Door de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een nestplaats van deze soorten negatief beïnvloed. Voor categorie 5 soorten geldt dat deze beschermd zijn, tenzij is aangetoond dat er voor de betreffende soort voldoende alternatieve leefomgeving in de omgeving aanwezig is om zich te kunnen vestigen. Voor de soorten gekraagde roodstaart, zwarte roodstaart, grauwe vliegenvanger en spreeuw blijft het erf ook na de ruimtelijke ingreep geschikt en is er geen negatieve invloed op de regionale populatie.

Daarnaast nestelen er mogelijk huismussen en steenuilen in de woning en schuur die tegen de woning is aangebouwd. Aangezien nesten van huismussen en steenuilen jaarrond beschermd zijn moet er nader onderzoek uitgevoerd worden naar de functie van de woning en schuur die tegen de woning is aangebouwd voor huismussen en steenuilen om vast te stellen of er nesten aanwezig zijn, hoeveel nesten er aanwezig zijn en of er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd moet worden voor het slopen van deze bebouwing.

Door het rooien van beplanting en het slopen van de bebouwing tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de soorten die in het plangebied nestelen is, afgezien van huismus en steenuil, uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen, mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. Het slopen van de woning en schuur die tegen de woning is aangebouwd mag indien er huismussen en/of steenuilen nestelen pas uitgevoerd worden nadat er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit die Omgevingsvergunning zijn

nageleefd. De kapschuur aan de zuidoostzijde van het erf moet buiten de broedtijd gesloopt worden.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantingsplaats en/of rustplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de bosmuizen, huisspitsmuizen, veldmuizen, rosse woelmuizen en egels die een voortplantingsplaats en/of rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieren van voortplantingsplaats en/of rustplaats'. Deze vrijstelling geldt niet voor steenmarter, voor deze soort dient nader onderzocht te worden of er verblijfplaatsen aanwezig zijn in de schuur die tegen de woning is aangebouwd.

Voor de andere beschermde grondgebonden zoogdieren op het erf geldt geen vrijstelling voor het doden. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood. Er dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van rust- en voortplantingsplaatsen van steenmarter in de schuur die tegen de woning is aangebouwd. Het slopen van de schuur die tegen de woning is aangebouwd kan pas doorgaan wanneer het nadere onderzoek op het erf is afgerond en er eventueel een Omgevingsvergunning is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Door het slopen van de bebouwing worden mogelijk vleermuizen of verblijfplaatsen van vleermuizen negatief beïnvloed. Vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Om vast te kunnen stellen of vleermuizen negatief beïnvloed worden, dient de functie van de bebouwing voor vleermuizen vastgesteld te worden. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de functie van de bebouwing voor gebouwbewonende vleermuizen, conform het vleermuisprotocol 2021. Dat houdt in dat de bebouwing op het erf meermaals onderzocht dient te worden in de periode half mei – september.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de

(winter)rustplaats negatief beïnvloed wordt, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.

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

- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de bebouwing voor gebouwbewonende vleermuizen;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de woning en schuur die tegen de woning is aangebouwd voor steenuilen en huismussen;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de schuur die tegen de woning is aangebouwd voor steenmarter;
- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Op basis van deze resultaten zal er een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de functie van de bebouwing voor de genoemde diersoorten.

De sloopwerkzaamheden zullen buiten de voortplantingsperiode worden uitgevoerd. Bij de sloopwerkzaamheden wordt zorgvuldig gewerkt, zodat eventueel tevoorschijn komende grondgebonden zoogdieren en/of amfibieën voldoende gelegenheid krijgen om een veilig heenkomen te zoeken.

Daarnaast zal er aandacht zijn voor natuurinclusief bouwen. Behalve dat zo mogelijk natuurlijke materialen worden gebruikt tijdens de bouw, zullen er ook voorzieningen worden genomen om verblijfs- en nestgelegenheden te bieden voor diverse diersoorten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een nestkast voor een steenuil. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt de biodiversiteit vergroot en wordt voedsel- en schuilgelegenheid geboden in en tussen de beplanting. Afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek zullen de natuurinclusieve maatregelen verder worden uitgewerkt en aangescherpt.

Het aspect natuur, zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming, hoeft geen belemmering voor de beoogde gefaseerde ontwikkeling van de projectlocatie te vormen. Wel dienen de volgende maatregelen en volgorde in acht genomen te worden:

- Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de functie van de woning en schuur die tegen de woning is aangebouwd voor steenuilen, huismussen en gebouwbewonende vleermuizen, evenals de kapschuur voor gebouwbewonende vleermuizen en de schuur die tegen de woning is aangebouwd voor steenmarter;
- Het slopen van de kapschuur kan pas doorgaan wanneer het nadere onderzoek is afgerond en hieruit blijkt dat er in de kapschuur geen gebouwbewonende vleermuizen verblijfplaatsen bezetten. Dan dient deze kapschuur buiten het broedseizoen voor vogels gesloopt te worden. Daarbij dient zorgvuldig gewerkt te worden, waarbij zo nodig zoogdieren en/of amfibieën worden weggevangen, en het werkterrein natuurvrij gemaakt wordt;
- Daarna mag op de vrijgekomen locatie van de kapschuur de nieuwbouw van de aaneengebouwde woningen plaatsvinden;
- Indien nodig zal een omgevingsvergunning i.h.k.v. het Besluit activiteiten leefomgeving, activiteit flora en fauna worden aangevraagd.
- Aanvullend kan het slopen van de huidige woning en de schuur die tegen de woning is aangebouwd pas doorgaan wanneer het nadere onderzoek is afgerond en er eventueel een Omgevingsvergunning is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd. Daarbij dienen de sloopwerkzaamheden van de huidige woning en de schuur die tegen de woning is aangebouwd te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen voor vogels binnen 2 jaar nadat het nader onderzoek is afgerond en gebleken is dat er geen overtredingen in het kader van de flora- en faunawet plaatsvinden dan wel binnen 2 jaar nadat de Omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit is verleend. Daarbij dient zorgvuldig gewerkt te worden, zo nodig zoogdieren en/of amfibieën te worden weggevangen, en het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden.

Indien uit het nader onderzoek volgt dat er zich in de kapschuur wel gebouwbewonende vleermuizen bevinden, dan is ook hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna benodigd en is de beoogde gefaseerde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk. De nieuwbouw kan dan pas uitgevoerd worden als de bestaande woning vermoedelijk al gesloopt moet zijn, waardoor initiatiefnemers in dat geval andere tijdelijke woonruimte nodig zullen hebben.

6.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de QuickScan natuurwaardenonderzoek en de resultaten van het uit te

voeren nader onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen. Om te borgen dat de huidige woning en de aangebouwde (vee)schuur daadwerkelijk gesloopt gaat worden, zal de gemeente te zijner tijd een voorwaarde in de vergunning opnemen dat de bestaande woning gesloopt moet worden.

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.

De gemeentelijke erfgoedverordening maakt in de overgangsfase ook onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege en daarmee van het (Wettelijk) kader. Deze moet vóór 2030 worden geïntegreerd in het omgevingsplan. Hier moet in de tussentijd wel aan getoetst blijven worden.

Met betrekking tot archeologie geldt de archeologische beleidskaart. Deze schrijft per gebied voor, welke onderzoekverplichtingen gelden. Uitgangspunt van het archeologiebeleid is zoveel mogelijk behoud in situ, dus op de plek zelf.

6.8.2 Onderzoek

Zoals hierboven vermeld moet voor het aspect archeologie gekeken worden naar de archeologische beleidskaart. Op onderstaande uitsnede heeft het projectgebied grotendeels een groene kleur, welke behoort bij een Archeologische Waardevol

Verwachtingsgebied (AWV) categorie 8 (laag). Dit betekent dat ter plaatse van AWV-8 bij bodemingrepen > 5.000 m² en dieper dan 30 cm-mv of dieper dan de bekende bodemverstoringen vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek van de Regio Achterhoek benodigd is. Met dit initiatief worden weinig bodemingrepen gedaan. Deze vinden deels plaats op locaties waar reeds bodemverstoringen hebben plaatsgevonden, zoals de nieuwbouw van de woningen ter plaatse van de te slopen kapschuur. Maar sowieso blijven de bodemingrepen ruimschoots onder de onderzoeksgrenzen van AWV-8, zodat archeologisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met globaal ter plaatse van de rode cirkel het projectgebied (bron: RAAP/gemeente Doetinchem).

In paragraaf 3.2 is reeds ingegaan op het geldende tijdelijke omgevingsplan, zijnde de beheerverordening 'Landelijk Gebied - 2020'. De lage verwachtingswaarde AWV - 8 is daarin opgenomen met een dubbelhoofd functie 'Waarde - Archeologische verwachting 6' (artikel 36) voor het gehele projectgebied. Op basis van het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek is in die paragraaf eveneens geconcludeerd dat archeologisch onderzoek voor de uitvoering van dit initiatief niet nodig is.

Het projectgebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De huidige woonboerderij is pas in 1950 gebouwd en heeft al diverse verbouwingen ondergaan. Het betreft geen monument en het pand is ook niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

6.8.3 Conclusie

Het project levert geen belemmeringen op voor archeologische waarden en de waarden van het cultureel erfgoed.

6.9 Duurzaamheid

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

6.9.1 (Wettelijk) kader

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

Energietransitie

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

Circulariteit

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

Klimaatadaptatie en water

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

6.9.2 Onderzoek energietransitie

De beide woningen worden bijna energieneutraal uitgevoerd, waarbij initiatiefnemers zoveel mogelijk duurzame maatregelen zullen nemen. De aaneengebouwde nieuwbouw zal in elk geval gasloos worden uitgevoerd en optimaal geïsoleerd zijn. Ook ligt het in de lijn der verwachting dat zonnepanelen en een warmtepompsysteem zal worden aangelegd. De exacte invulling hiervan vindt te zijner tijd plaats, omdat dan de meest energiezuinige toepassingen kunnen worden uitgezocht.

6.9.3 Onderzoek circulariteit

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt van duurzame en zo mogelijk circulaire bouwmaterialen gebruik gemaakt. Een BENG-berekening met de milieuprestatie van de nieuwe aaneengebouwde woningen wordt toegevoegd met het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

6.9.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

Met de “Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving” is uitvoering gegeven aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. De beleidsmatige aspecten met betrekking tot klimaatadaptatie zijn reeds toegelicht in hoofdstuk 5. Met deze maatlat worden 6 thema’s belicht, terwijl in de klimaatatlas de risico’s voor 4 van deze 6 aspecten in beeld worden gebracht. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de 6 thema’s van de maatlat.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Volgens de maatlat dienen groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit versterkt te worden op alle schaalniveaus. Als richtlijn geldt dat waardevolle habitats en een basiskwaliteit natuur gerealiseerd worden. Hieraan is invulling gegeven met het

Landschappelijk inrichtingsplan voor de projectlocatie, welke in bijlage 1 is bijgevoegd.

Droogte

Met de maatlat wordt beoogd om geen structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies bij langdurige droogte te laten ontstaan. Dit kan door het vergroten van infiltratie en minimaliseren van verharding. Ook hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en het verbeteren van de waterkwaliteit dragen hieraan bij.

De kaartbeelden van de klimaatatlas Doetinchem laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie ter plaatse van de projectlocatie. Door de hogere ligging van het bouwvlak is en blijft aldaar sprake van lagere grondwaterstanden (van 1,8 - 2,5 m onder maaiveld) en van droogtegevoeligheid, terwijl de omliggende agrarische grond van het plangebied beperkt droogtegevoelig is. In 2050 is de grondwaterstand voor een deel van de agrarische gronden rond het erf wel verder gedaald van 1,2-1,8 naar 1,8-2,5 m beneden maaiveld. Door het hemelwater binnen de projectlocatie te bergen en te benutten voor de tuin en/of het te laten infiltreren blijft het hemelwater zoveel mogelijk in het gebied zelf aanwezig.

Bodemdaling

Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven beheersbaar en betaalbaar. Gezien de aanwezige zandige grond ter plaatse van het plangebied is het risico op bodemdaling zeer gering dan wel nihil. Het thema bodemdaling is niet van toepassing.

Hitte

Het doel van de maatlat is om tijdens hitte de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te laten zijn. De richtlijn biedt diverse open deuren, zoals het creëren van schaduw op verblijfsplekken, warmtewerende oppervlakten en gestreefd wordt om vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen bestand te laten zijn tegen hitte.

De projectlocatie is volgens de klimaatatlas geen specifiek aandachtsgebied voor hitte, want op warme dagen zal de hitte niet warmer aanvoelen. Volgens de atlas wordt het projectgebied als 'normaal' of zelfs 'koel' aangegeven. Dit komt doordat het plangebied in het buitengebied is gelegen en er relatief veel verkoelende beplanting langs de omliggende wegen zijn gelegen. Binnen de projectlocatie zijn er voldoende

mogelijkheden om een koelere plek in de tuin op te zoeken. Ook wordt met de landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan het voorkomen van hittestress.

Gevolgbeperving overstromingen

De gebouwde omgeving is via gevolgbeperving voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken. Overstromingsrisico's van overstromingskans, waterdiepte en evacuatietijd en bijbehorende impact moeten volgens de richtlijn van de maatlat worden afgewogen met specifieke aandacht voor vitale en kwetsbare functies.

Er zijn geen overstromingsrisico's ter plaatse van de projectlocatie of in de directe omgeving op de kaart 'Overstromingen' van de klimaatatlas weergegeven. Een eventuele dijkdoorbraak van de IJssel of de Rijn kan dit hoog en ten opzichte van deze rivieren ver weg gelegen gebied niet bereiken. Specifieke maatregelen om overstromingsrisico's te beperken zijn niet nodig.

Wateroverlast

Het doel van de maatlat is dat hevige neerslag niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen leidt. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar. Als landelijke norm geldt dat er geen waterschade optreedt tot en met een bui die 1 x per 100 jaar voorkomt, waarbij vitale en kwetsbare functies beschikbaar blijven. Daarnaast mag er geen waterschade optreden bij 0,2 meter waterdiepte op straat. Daarnaast gelden decentrale normen en is een richtlijn van toepassing dat natuurlijke en bovengrondse afwatering zoveel mogelijk aanwezig dient te zijn.

Uit de kaartbeelden van de klimaatatlas die horen bij het aspect 'Wateroverlast' blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak binnen de projectlocatie geen plasmvorming wordt verwacht bij een korte extreme bui (van 70 mm in één uur) of lange extreme bui (160 mm in twee uur). Op het noordelijke en noordoostelijke deel van de projectlocatie in de weide zal wel plasmvorming optreden, bij een korte extreme bui van 10 tot 20 cm en een enkele plek 30 cm diepte en bij een lange extreme bui 20 cm in het noordoostelijke deel en vrijwel het gehele noordelijke weiland met meer dan 30 cm diepte. Omdat dit geen bebouwd gebied betreft, is dit geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Riolering

De huidige woning is aangesloten op het drukriool, waardoor het hemelwater al apart van het vuilwater op eigen terrein afstroomt en geïnfiltreerd wordt. De nieuw te bouwen woningen dienen opnieuw aangesloten te worden op de gemeentelijke

drukriolering. Hiervoor dient via [Aanvragen rioolaansluiting | Buha](#) een rioolhuisaansluitingsvergunning aangevraagd te worden.

Het hemelwater van de daken van de nieuwe bebouwing zal geïnfiltreerd worden op eigen terrein in de bodem. Hiervoor is het plangebied groot genoeg.

Watertoets/toetsing van het waterbelang

De toetsing van het waterbelang heeft reeds plaatsgevonden en is beschreven in paragraaf 5.4.3.

De initiatiefnemer heeft Waterschap Rijn en IJssel geïnformeerd over het onderhavige plan via het Digitale Wateradvies (www.hetwateradvies.nl). Naast de adviezen, is zowel een korte als normale procedure geadviseerd. Deze ruimtelijke onderbouwing is voor advies digitaal aan het Waterschap voorgelegd.

Het waterschap heeft op 8 september 2025 per mail als volgt gereageerd: “In uw adviesaanvraag staat beschreven dat de huidige verharding afneemt met 750 m². Bij een afname aan verharding zien wij dit als een klimaat robuuste sloop en herbouw. Er zijn geen compensatie eisen van het waterschap vereist.

Indien jullie direct of indirect lozen op de watergang van het waterschap (in dit geval zou dat GRB14.060 kunnen zijn) dan is een watervergunning benodigd, dit ter informatie.”

Mocht er direct of indirect (hemelwater of anders) geloosd worden op de watergang van het waterschap, dan zal er een vergunning worden aangevraagd.

Het waterschap heeft daarmee haar akkoord gegeven op dit plan.

6.9.5 Conclusie

Het project houdt voldoende rekening met klimaatadaptatie en ook het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.10 M.e.r.-beoordeling

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

6.10.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

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

6.10.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is onderstaand een plan-m.e.r.(-beoordeling) uitgevoerd.

Dit project betreft vervangende nieuwbouw met een woningsplitsing, zodat dit een kleine wijziging op een klein gebied op lokaal niveau betreft. Hiervoor wordt een wijziging van het omgevingsplan voorzien. Om deze reden kan sprake zijn van een plan-m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

In paragraaf 1.2 Projectgebied, en hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie is de plaats van het project nader toegelicht. De kenmerken van het project zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling. In dit hoofdstuk, zijnde hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten zijn de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving onderzocht. Uit de beoordeling van deze omgevings- c.q. milieuaspecten is gebleken

dat er geen aanzienlijke milieueffecten en geen significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. Een uitgebreidere plan-m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

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 detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.11.2 Onderzoek

Dit project voorziet in vervangende nieuwbouw met een woningsplitsing. Hierdoor wordt 1 woning in het buitengebied toegevoegd, zodat dit ruimschoots minder is dan 11 woningen en er geen sprake van een woningbouwlocatie is. Hierdoor betreft dit initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Deze motivatie blijkt uit de concrete en aantoonbare behoefte om de vervangende nieuwbouw te realiseren met de woningsplitsing.

6.11.3 Conclusie

Dit planinitiatief is niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar voorziet wel in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee echter wel aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat het geen substantiële ontwikkeling betreft en voldaan wordt aan een concrete behoefte. Het project is niet in strijd met het Bkl.

6.12 *Milieubelastende activiteiten*

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

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

6.12.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een*

lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”.
Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten).

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

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

6.12.2 Onderzoek

Met de woonactiviteiten op de projectlocatie worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten toegestaan. De instructieregels in het Bkl zijn niet van toepassing op het wonen.

Hoewel in de omgeving van het projectgebied met name woonfuncties zijn gelegen, bevindt zich een enkel bedrijf in de omgeving. Dit tuincentrum zich op circa 250 m afstand. Volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ zijn ‘Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten’ aangemerkt als bedrijvigheid met een milieucategorie 2. Hiervoor geldt vanwege het aspect geluid een richtafstand van 30 m tot gevoelige objecten van derden. Daaraan wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn andere burgerwoningen dichterbij dit niet-agrarische bedrijf gelegen, waardoor de woningbouw binnen het projectgebied niet maatgevend is. Door dit planinitiatief ontstaat geen extra belasting of belemmering voor omliggende bedrijven. Met de nieuwbouw is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.12.3 Conclusie

Met dit initiatief worden geen milieubelastende activiteiten toegevoegd. De woonfuncties komen niet dichterbij omliggende bedrijfsactiviteiten te liggen. Bovendien zijn andere woningen dan maatgevend, zodat sprake is en blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

6.13 Gezondheid

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

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

6.13.1 (Wettelijk) kader

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

6.13.2 Onderzoek

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn in artikel 1.3 van die wet als volgt geformuleerd:

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Naast het functioneel doelmatig gebruiken van het projectgebied door twee huishoudens, is in de voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Bkl-instructieregels die betrekking hebben op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze instructieregels zijn specifiek bedoeld ter bescherming van de gezondheid en het milieu.

Een ander fysiek milieuaspect in relatie tot gezondheid betreft het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van de nieuw te bouwen woningen in het projectgebied. Bij agrarisch grondgebruik is de kans immers groot dat gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Deze middelen beschermen de planten tegen ongedierte, maar de verspreiding ervan kan ook gezondheidsproblemen veroorzaken. Om deze reden geldt vanuit de rechtspraak de regel dat er een afstand moet zijn tussen agrarisch grondgebruik en nieuwe gevoelige functies (zoals woningbouw), de zogenaamde spuitzone. Op dit moment bestaat er nog geen wetgeving die spuitzones regelt. Om deze reden is vanuit de rechtspraak de norm van 50 meter afstand ontstaan. *“In het algemeen wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht.”* Dit blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs).

De nieuw te bouwen woningen zijn omringd door het projectgebied, zijnde gronden van initiatiefnemers zelf. Deze agrarische gronden worden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan ingericht met landschapselementen en voor het overige als extensief beheerd kruidenrijk grasland ingericht, waar geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Ten noordoosten en zuidwesten van de nieuwbouw wordt ruimschoots aan de afstand van 50 m voldaan. Aan de beide zijanten ten noordwesten en zuidoosten van de nieuw te bouwen woningen ligt de perceelsgrens op circa 45 m afstand. Ten noordwesten bevindt zich naast een sloot van het waterschap tevens een houtsingel die eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen afschermt. Het perceel ten zuidoosten betreft een woning met tuin aan de Haitinkweg 17. Intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij deze woonfunctie van derden is onwaarschijnlijk. Daarnaast wordt ook vanuit deze zijde eventuele drift beperkt door de overeenkomstig de landschappelijke inpassing aan te planten opgaande landschapselementen, zijnde een hoogstamboomgaard en een struweelbosje. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een gezond woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt echter ook bereikt door de sociale aspecten die met deze woningsplitsing samenhangen. Hierdoor kunnen meerdere huishoudens op de projectlocatie wonen en wordt naoberschap praktisch vormgegeven. Hierdoor kunnen meer mensen genieten van een groene omgeving in het buitengebied. Dit draagt bij aan een goede gezondheid van de bewoners. Tezamen met de landschappelijke inpassing behorend bij deze ontwikkeling, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De kwaliteit van de leefomgeving wordt door dit initiatief verbeterd.

6.13.3 Conclusie

Voor dit initiatief is met betrekking tot het aspect gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

De projectlocatie is niet gelegen in een beperkingengebied.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Een wijziging van het omgevingsplan mag geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. De financiële kosten van dit particuliere initiatief mogen daarom niet voor rekening van de gemeente Doetinchem komen.

8.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van particuliere initiatiefnemers, die daarmee optreden als projectontwikkelaar. Het plan wordt geheel op eigen grond gerealiseerd en er is geen sprake van wijzigingen in de openbare ruimte. Daardoor zijn er geen kosten die door de gemeente verhaald moeten dan wel kunnen worden.

De kosten van het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan (leges) inclusief het eventueel daarvoor benodigde onderzoek, zoals onder A1 van bijlage IV behorend bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit benoemd, komen voor rekening van projectontwikkelaar en worden via de leges in rekening gebracht. Van overig kostenverhaal, met uitzondering van nadeelcompensatie, is geen sprake en er wordt daarom geen anterieure overeenkomst opgesteld.

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

8.1.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Gezien de grootte van het projectgebied zijn er geen omliggende functies, die gehinderd worden door de vervangende nieuwbouw met woningsplitsing. De dichtstbijzijnde woning van derden (Haitinkweg 17) blijft op minimaal 50 m afstand van het nieuw te bouwen woongebouw gesitueerd. Deze vervangende nieuwbouw van de aaneengebouwde woningen vindt plaats binnen het bestaande functievlak 'Wonen' tevens bouwvlak, zodat dit geen extra beperkingen voor de planologische situatie van

omliggende functies oplevert. Daarnaast vindt binnen het projectgebied landschappelijke inpassing plaats, waardoor er geen direct zicht van en naar de nieuwe woningen zal zijn. Op basis van bovenstaande afwegingen wordt de kans op nadeelcompensatie nihil geacht en zal er geen sprake zijn van voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Ondanks deze verwachting heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ov gesloten. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

Het overleg met de ketenpartners en het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden is al besproken in het hoofdstuk ‘voorbereiding en participatie’. Onder deze paragraaf wordt het formele participatietraject dat hierop volgt behandeld.

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.

Bijlagen

- 1 Landschappelijke inpassing Haitinkweg 15 Doetinchem
- 2 Resultaat Wateradvies Haitinkweg 15 Doetinchem
- 3 Milieuhygiënisch bodemonderzoek Haitinkweg 15 Doetinchem
- 4 QuickScan natuurwaardenonderzoek Haitinkweg 15 Doetinchem