

Onderbouwing wijziging omgevingsplan  
*Gemeente Doetinchem*

Oude Terborgseweg 313, Doetinchem

## Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel .....	5
1.2	Projectgebied.....	6
1.3	Leeswijzer .....	7
2.	Beschrijving huidige situatie .....	8
3.	Voorgenomen ontwikkeling .....	10
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in? .....	10
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan .....	14
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid.....	15
3.4	Conclusie .....	16
4.	Vorbereiding en participatie.....	17
4.1	Verkenningfase .....	17
4.2	Participatie omgeving.....	17
5.	Beleid en regelgeving .....	18
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	18
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI) .....	18
5.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's) .....	19
5.1.3	Conclusie rijksbeleid.....	20
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	20
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland .....	20
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	21
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels .....	25
5.3	Regionaal beleid .....	26
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012 .....	26
5.3.2	Kwalitieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek.....	26
5.3.3	Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 .....	27
5.3.4	Conclusie regionaal beleid .....	28
5.4	Beleid waterschap .....	28
5.4.1	Waterschapsverordening.....	28
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027 .....	29
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap .....	30
5.4.4	Conclusie beleid waterschap .....	33
5.5	Gemeentelijk beleid .....	33
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek .....	33
5.5.2	Notitie Wonen landelijk gebied .....	34
5.5.3	Conclusie gemeentelijk beleid.....	41
5.6	Omgevingswaarden.....	41
6.	Omgevingsaspecten .....	42
6.1	Geluid .....	42

6.1.1	(Wettelijk) kader .....	42
6.1.2	Onderzoek .....	43
6.1.3	Conclusie .....	43
6.2	Luchtkwaliteit.....	44
6.2.1	(Wettelijk) kader .....	44
6.2.2	Onderzoek .....	45
6.2.3	Conclusie .....	45
6.3	Geur.....	46
6.3.1	(Wettelijk) kader .....	46
6.3.2	Onderzoek .....	46
6.3.3	Conclusie .....	47
6.4	Bodemkwaliteit .....	48
6.4.1	(Wettelijk) kader .....	48
6.4.2	Onderzoek .....	48
6.4.3	Conclusie .....	49
6.5	Mobiliteit en parkeren.....	49
6.5.1	(Wettelijk) kader .....	49
6.5.2	Onderzoek .....	49
6.5.3	Conclusie .....	50
6.6	Omgevingsveiligheid.....	50
6.6.1	(Wettelijk) kader .....	50
6.6.2	Onderzoek .....	52
6.6.3	Conclusie .....	52
6.7	Natuur.....	52
6.7.1	(Wettelijk) kader .....	52
6.7.2	Onderzoek .....	53
6.7.3	Conclusie .....	53
6.8	Cultureel erfgoed.....	54
6.8.1	(Wettelijk) kader .....	54
6.8.2	Onderzoek .....	54
6.8.3	Conclusie .....	56
6.10	M.e.r. -beoordeling .....	58
6.10.1	(Wettelijk) kader .....	58
6.10.2	Onderzoek .....	59
6.10.3	Conclusie .....	59
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	59
6.11.1	(Wettelijk) kader .....	59
6.11.2	Onderzoek .....	60
6.11.3	Conclusie .....	60
6.12	Milieubelastende activiteiten .....	60
6.12.1	(Wettelijk) kader .....	60

6.12.2	Onderzoek .....	61
6.12.3	Conclusie .....	61
6.13	Gezondheid .....	61
6.13.1	(Wettelijk) kader .....	62
6.13.2	Onderzoek .....	62
6.13.3	Conclusie .....	62
7.	Uitvoerbaarheid.....	64
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	64
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid .....	64
7.1.2	Kostenverhaal .....	64
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	64
7.2.1	Participatie .....	64
Bijlage 1	Schets ontwerp woningsplitsing.....	65
Bijlage 2	Schets voor- en achtererfgebied .....	66
Bijlage 3	Schets vervorming bestemmingsvlak .....	67
Bijlage 4	Erf- & landschappelijke inpassing .....	68
Bijlage 5	Besluit Doetinchem .....	69
Bijlage 6	Resultaten participatie .....	70
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek.....	71
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek .....	72
Bijlage 9	Stikstof memo / Aerius-berekeningen .....	73
Bijlage 10	Rapportage Quickscan Flora en Fauna .....	74

# 1. Inleiding

## *1.1 Aanleiding en doel*

Initiatiefnemer heeft het voornemen de woning gelegen aan de Oude Terborgseweg 313 te Doetinchem te splitsen. Het splitsen van de karakteristieke boerderij past niet binnen de planregels van de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022 (vastgesteld d.d. 7 juli 2022), hedendaags opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van gemeente Doetinchem. Wel kan worden voldaan aan de voorwaarden die genoemd zijn in de beleidsnotitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (vastgesteld d.d. 17 december 2020, geactualiseerd vastgesteld op d.d. 2 maart 2023).

Initiatiefnemers hebben d.d. 23 februari 2023 een principeverzoek ingediend inzake het splitsen van de woning. Op d.d. 12 mei 2023 heeft het college van B&W van Doetinchem per brief (kenmerk 1629462/ 1796037) aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

Gedurende het navolgende proces en afstemming tot omgevingsplanwijziging met gemeente Doetinchem (procesleider) is gezamenlijk geconcludeerd dat ook het bestemmingsvlak in geringe mate zal worden verschoven en vervormt. Aanleiding hiervoor is een legaal opgericht bijgebouw wat momenteel deels buiten het bestemmingsvlak valt. Tevens geeft het de mogelijkheid een nog op te richten bijgebouw in het achtererfgebied te positioneren.

Na overleg met gemeente Doetinchem is besloten onderhavig voornemen in te regelen middels de, door de gemeente centraal geregelde, Omgevingsplanwijziging (veegplan).

## 1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Oude Terborgseweg 313 te Doetinchem. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Ambt-Doetinchem, sectie L, nummers 3753 (Ged.), 3766 (Ged.) en 3767 (Ged.). In onderstaande afbeeldingen zijn diverse luchtfoto's van de te splitsen woning alsmede de (kadastrale) omgeving opgenomen.



Afbeelding 1 Diverse luchtfoto's Oude Terborgseweg 313 te Doetinchem (bron: Streetsmart, 2023)



Afbeelding 2 Kadastrale ligging Oude Terborgseweg 313 te Doetinchem (bron: Streetsmart, 2023)

### ***1.3 Leeswijzer***

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de 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

In de bestaande situatie wordt het voorhuis van de boerderij bewoond, het achterhuis is momenteel deel. Het deel maakt onderdeel uit van het plangebied. (Daar waar de grens van het woonvlak wordt gewijzigd maakt dit formeel ook onderdeel uit van het plangebied). Op grond van de beheersverordening heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen'. De te splitsen boerderij heeft de nadere aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het pand is opgenomen in de rapportage 'Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010'. Hierin is het onderstaande opgenomen ten aanzien van het object:

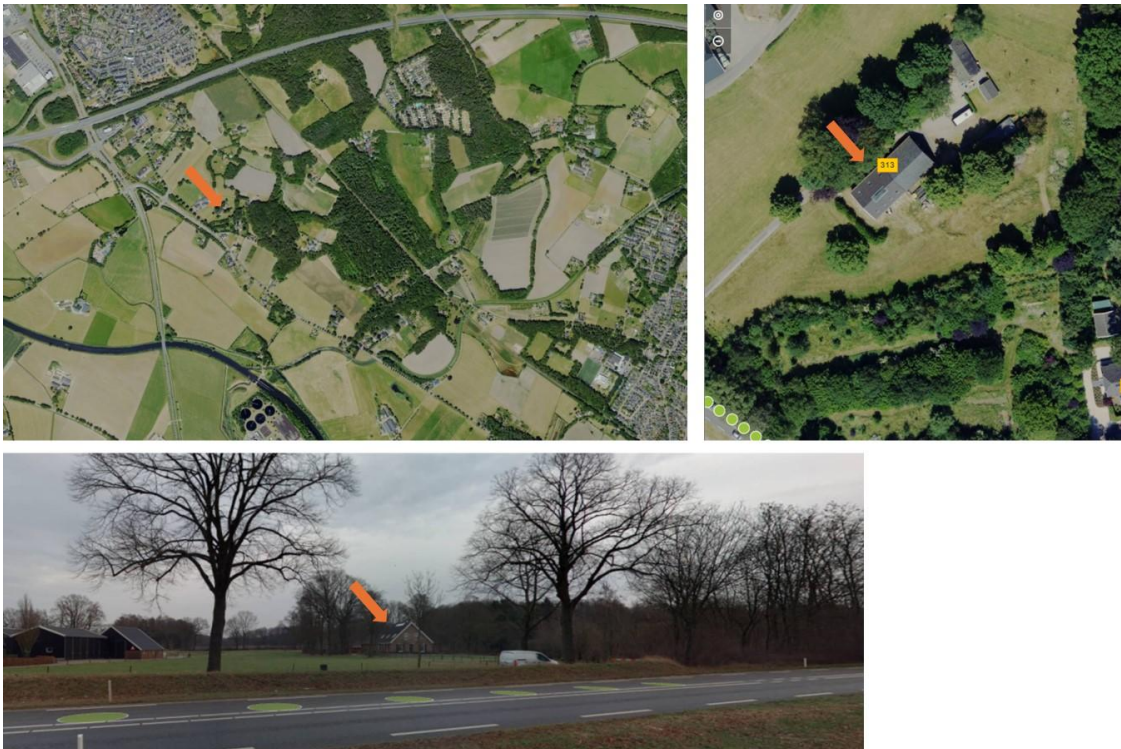
Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010

	<b>Oude Terborgseweg 313</b>	
	402, gelegen in Doetinchem.	
	Oorsp. functie : Boerderij.	Volgnr. : 538
	Huidige functie : Woonhuis (wordt verbouwd).	Bron :
	Gebouwtype : Boerderij.	
	Bouwperiode : 1900-1945.	<b>Opbouw score hoofdgebouw</b>
	Bouwstijl : Traditionalisme met invloeden van Chaletstijl.	Bouwstijl : Redelijk (2 punten tellt 3 x)
	Status : Potentieel Karakteristiek Object; GEM.	Gaafheid : Gaaf (2 punten tellt 3 x)
	Cult.hist. waarde : Hoog.	Cult.hist. waarde : Hoog (2 punten tellt 3 x)
	Waardering : Beeldbepalend.	Monumentale waarde : Hoog (2 punten tellt 2 x)
Event. bijgeb. : Nee.	Score hoofdgebouw : 22	

Figuur 1 Uitsnede rapportage Cultuurhistorische waarden (bron: rapportage, 2010)

Het perceel is ontsloten middels een in-/uitrit uitkomend op de Oude Terborgseweg. De Oude Terborgseweg loopt parallel aan de N317 en mondt hier na circa 175 meter ook op uit middels een kruising.

De boerderij is gelegen in het 'bos- en landgoederen' landschap, ten zuiden van Doetinchem. Het perceel zelf is aan de oost- en zuidkant gedeeltelijk omzoomd door een groenstructuur. Tussen de N317 en de parallelweg Oude Terborgseweg, is ter hoogte van de boerderij een houtwal aanwezig. Het zicht op het woonobject is vanaf de openbare N-weg hierdoor beperkt. Op onderstaande afbeeldingen is de karakteristieke boerderij (vanuit het landschap) weergegeven.



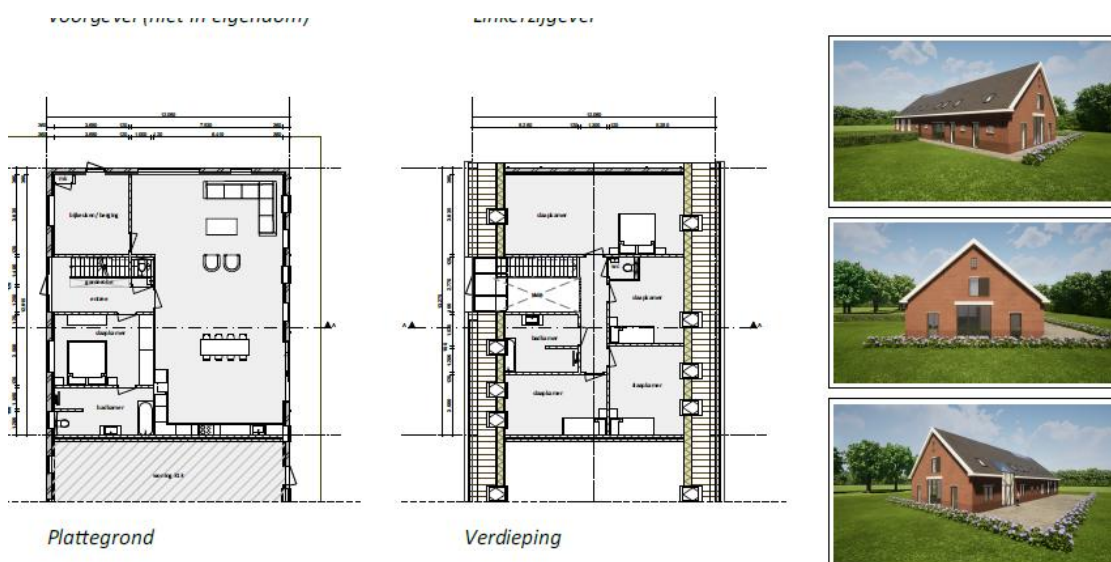
Afbeelding 3 Beeldbepalende boerderij Oude Terborgseweg 313 (bron: Globespotter, Streetsmart 2023).

## 3. Voorgenomen ontwikkeling

### 3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

#### Splitsing boerderij

Initiatiefnemer is voornemens om de hoofdbouwmassa van de bestaande boerderij te splitsen door een zelfstandige woning te realiseren in het achterhuis/ op het deel. De beide (toekomstige) wooneenheden worden ontsloten via de gezamenlijke (en reeds aanwezige) erftoegangsweg. In navolgende figuur is de toekomstige situatie visueel weergegeven. Het ontwerp is als grootformaat in bijlage 1 toegevoegd.



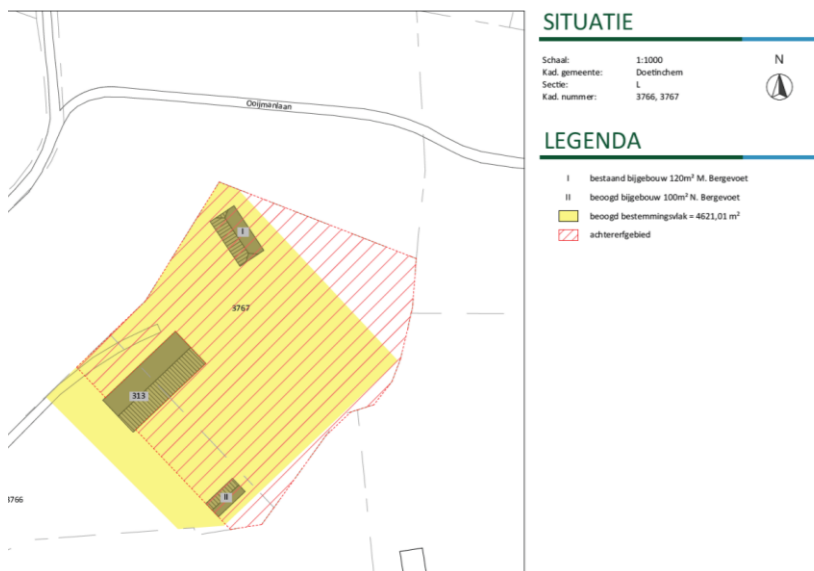
Afbeelding 4 Beoogde situatie splitsing boerderij

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er in de beoogde situatie sprake van een beperkte wijziging, daar waar de oppervlakte van de hoofdbouwmassa ongewijzigd blijft.

#### Wooneenheden en bijgebouwen

De beoogde woning in het achterhuis/ af te splitsen gedeelte zal het bestaande bijgebouw (nr. I) van 120 m<sup>2</sup> in gebruik gaan nemen. Voor de bestaande woning (voorhuis boerderij) zal een nieuw bijgebouw (nr. II) van 100 m<sup>2</sup> worden opgericht.

Hetgeen is in onderstaande verbeelding weergegeven (grootformaat, bijlage 2).



Afbeelding 5 Situering bijgebouwen Oude Terborgseweg 313

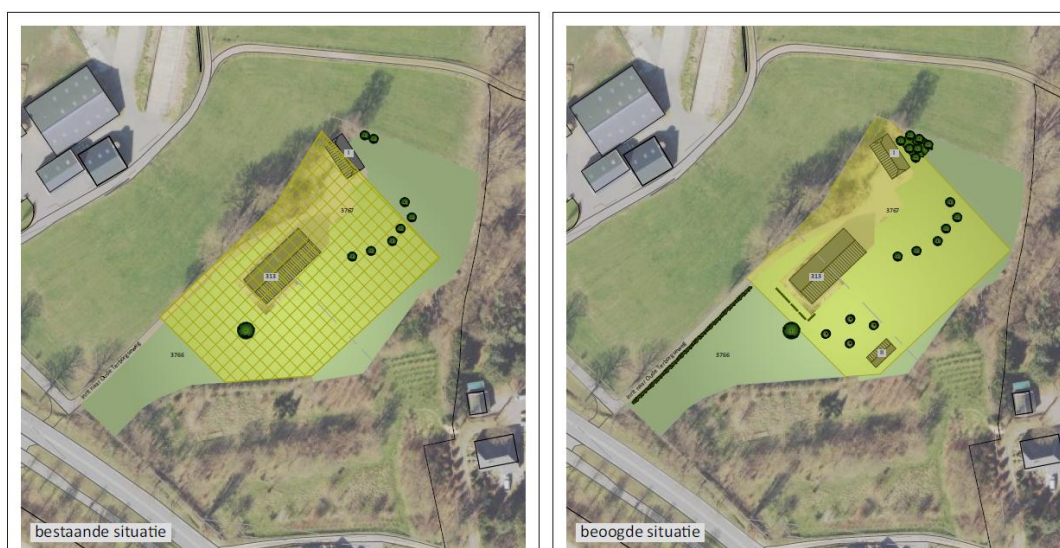
In verband met de nieuwe voorgevel die ontstaat door de nieuw te realiseren wooneenheid i.r.l.t. het bijgebouw (nr. I) in het achtererf gebied is er besloten een nieuwe voorgevelrooilijn voor het te splitsen deel vast te leggen in het Omgevingsplan, zie afbeelding 6 (blauwe lijn). Na de Omgevingsplanwijziging is er daarmee straks sprake van twee achtererf gebieden.



Afbeelding 6 Situering achtererf gebieden (gemarkeerd door blauwe lijn)

### Verschuiven en vervormen bestemmingsvlak

In het huidige Omgevingsplan valt het bijgebouw nr. I voor een klein gedeelte buiten het bestemmingsvlak, beoogd bijgebouw nr. II staat zeer krap op de grens. Hiertoe is in samenspraak met gemeente Doetinchem besloten het bestaande bestemmingsvlak te verschuiven en vervormen. Hetgeen is weergegeven in onderstaande afbeeldingen (grootformaat, zie bijlage 3).



Afbeelding 7 Vervorming bestemmingsvlak Oude Terborgseweg 313

### Landschappelijke inpassing

Een van de voorwaarden voortkomend uit de beleidsnotitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' is het realiseren van een landschappelijke inpassing rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. Zoals reeds omschreven is het plangebied gelegen in het 'bos- en landgoederen' landschap.

In de ijstijd ontstonden aan de randen van het ijs stuwwallen, zoals de Veluwe en Montferland. Om het stuifzand vast te leggen werd hier bos aangelegd. De bossen in Gelderland variëren van eeuwenoude loofbossen, landgoedbossen tot aangeplante productiebossen van naaldbomen. Kenmerkend voor het boslandschap zijn de vele bossen en de afwisseling met open plekken, heidevelden en zandverstuivingen, gecombineerd met lange lanen en fraaie buitens. Het patroon van wegen volgt de verkaveling, in de oudere loofbossen slingeren de wegen en in de naaldbossen zijn de wegen recht. Er was weinig bebouwing, voornamelijk landgoederen met boerderijen.

Het perceel zelf is aan de oost- en zuidkant gedeeltelijk omzoomd door een bestaande groenstructuur. Landschappelijk gezien is er hierdoor middels een inpassing slechts beperkte meerwaarde te creëren, daartoe is gekozen voor een combinatie van erf- en landschappelijke aanplant:

- Voor de beeldbepalende boerderij worden leilindes geplaatst (of voldoende afstand van de gevel);
- Langs de erftoegangsweg zal een begeleidende knip- of scheerweg (inheems) worden aangeplant. Heggen en hagen zijn passend voor het type landschap en kunnen voorkomen rondom de voortuin, moestuin, boomgaard of als scheiding tussen weilanden;
- Aan de noordzijde, achter het bestaande bijgebouw bij het te splitsen woongedeelte zal een kleine houtwal worden aangeplant. Deze sluit aan bij de reeds bestaande bomenrij/ houtwal en omzoomd hiermee het bijgebouw;
- Tussen het voorhuis van de boerderij en het beoogde bijgebouw worden hoogstam fruitbomen worden aangeplant. In dit landschapstype zijn (boeren-)boomgaardjes een waardevolle aanvulling. In zo'n boomgaardje stonden van oudsher fruitbomen voor eigen voorziening.

Hetgeen is verbeeld in onderstaande afbeelding. Het grootformaat van de erf- en landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 4. Hierop is ook de beplantingslijst opgenomen.



Afbeelding 8 Erf- en landschappelijke inpassing

### 3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de beheersverordening 'Landelijke gebied – 2020, reparatie 2022'. Deze is op 7 juli 2022 vastgesteld en op 21 juli 2022 in werking getreden. Hedendaags is deze beheersverordening opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van gemeente Doetinchem. Op grond van de beheersverordening (Omgevingsplan) heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3', de gebiedsaanduiding 'overige zone – reliëf', de gebiedsaanduiding 'overige zone – waardevol landschap', de gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – ammoniakbuffergebied' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'.

Op onderstaande afbeelding is een kaartuitsnede opgenomen waarop plangebied t.a.v. het te splitsen deel, rood omlijnd is aangeduid.



Afbeelding 9 Uitsnede plankaart Oude Terborgseweg 313 (bron: viewer Landelijk gebied, Doetinchem)

Het splitsen van de karakteristieke boerderij past niet binnen de planregels van de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' (vastgesteld d.d. 7 juli 2022), hedendaags opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van gemeente Doetinchem. Op dit punt ontstaat dan ook strijdigheid met het Omgevingsplan.

### ***3.3 Medewerking opheffen strijdigheid***

Initiatiefnemers hebben d.d. 23 februari 2023 een principeverzoek ingediend inzake het splitsen van de boerderij. Op d.d. 12 mei 2023 heeft het college van B&W van Doetinchem per brief (kenmerk 1629462/ 1796037) aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het verzoek (zie bijlage 4). Onderstaand de voorwaarden met de toetsing hieraan *in cursief*.

1. Het plan moet voldoen aan de voorwaarden uit de 'Notitie wonen landelijk gebied, gemeente Doetinchem'.  
*Akkoord. Toetsing aan de voorwaarden, volgend uit het beleid zal in paragraaf 5.5.2 van onderhavige toelichting plaatsvinden.*
2. Participatie is belangrijk.  
*Akkoord. Voor het participatietraject wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.*
3. Wet natuurbescherming.  
*Ten behoeve van voorgenomen initiatief is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan worden besproken in paragraaf 6.7. De belangrijkste conclusie die volgt uit de Quick scan is dat de voorgenomen planactiviteiten niet leiden tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming.*
4. Anterieure overeenkomst  
*Gemeente Doetinchem heeft een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze is ondertekend alvorens wordt gestart met de ter inzage legging van het Omgevingsplan.*

### ***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.

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

- Het aantal wooneenheden: 2;
- Voorwaardelijke verplichting van erf- en landschappelijke inpassing;
- De splitsing zal conform de schets in bijlage 1 worden uitgevoerd. Vanwege de nadere aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is dit ontwerp reeds voor besproken met gemeente Doetinchem en akkoord bevonden (zie ook paragraaf 6.8).

## 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 kader van een vooroverleg/ procedure principeverzoek is het plan reeds voor besproken met gemeente Doetinchem (zie ook paragraaf 1.1). In een vroeg stadium zijn de direct omwonenden reeds informeel geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

### *4.2 Participatie omgeving*

Nu de plannen concreet vorm hebben aangenomen, heeft initiatiefnemer nogmaals de burens bezocht. Geconcludeerd kan worden dat er positieve gesprekken gevoerd zijn; de burens begrijpen de beweegredenen van initiatiefnemers en hebben dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen planontwikkeling.

Van de bezoeken is een kort gespreksverslag gemaakt waarbij tevens (relevante) opmerkingen en wensen zijn genoteerd. Het gespreksverslag is opgenomen als bijlage 6.

## 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.

#### Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen nationale belangen. De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woningsplitsing.

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

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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

#### Toetsing

Het voorgenomen plan raakt de rijksinstructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4 en 5.1.5 van het Bkl. Deze instructieregels zijn doorvertaald naar gemeentelijke regels dan wel beleidsnotities. In voorliggende toelichting wordt hieraan getoetst. Derhalve is gewaarborgd dat voorgenomen project passend is binnen de van toepassing zijnde rijksregels.

### 5.1.3 Conclusie rijksbeleid

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

## 5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

### 5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

#### *Themakaarten*

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

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

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

### *Uitvoering beleid*

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

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

### *Ambitie wonen*

Eén van de zeven ambities is het aspect wonen. Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen, is het streven aldus de visie. De ambitie van de provincie is hierin onderverdeeld in drie punten:

1. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen;
2. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
3. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

De aanpak voor het behalen van de ambitie is tweeledig, aldus de omgevingsvisie:

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken;
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

### Toetsing

Voorliggend initiatief wordt niet als zodanig beschreven in de omgevingsvisie. Dit laat onverlet dat gekeken dient te worden hoe voorliggend plan past binnen de kernvisie van provincie Gelderland. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen. Resumé, de beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten van de provincie.

## **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).

### Toetsing

De navolgende instructieregels zijn van toepassing met toetsing *in cursief*.

#### **Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)**

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda;

*De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonafspraken en past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering (zie ook paragraaf 5.3);*

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

*Deze voorwaarde is niet van toepassing.*

### Artikel 2.65a (klimaatadaptatie)

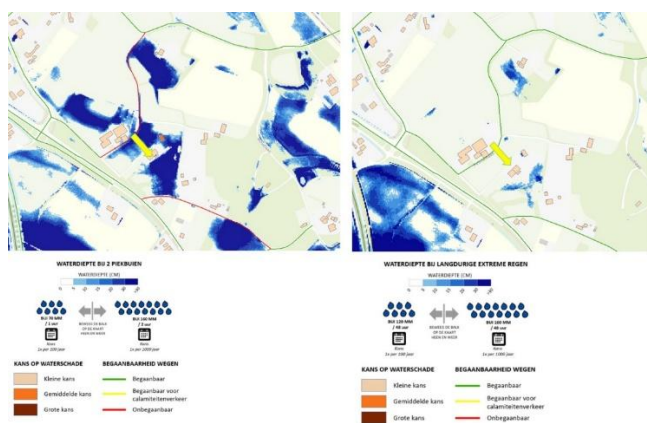
Aan de Omgevingsverordening is met de vaststelling in december '22 een nieuwe afdeling toegevoegd. Het betreft hier afdeling 2.7 met instructieregel 2.65b. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van maatregelen of voorzieningen die getroffen worden om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving dienen in ieder geval de navolgende aspecten te worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Het derde lid van het artikel regelt dat de beschrijving moet worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. De benodigde beschrijving kan worden opgesteld met behulp van de 'Klimaatatlas Doetinchem'.

Met behulp van de Klimaatatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering. Navolgend de toetsing aan de aspecten zoals deze voortvloeien uit de instructieregel 2.65b.

### Wateroverlast

Uit onderstaande kaartbeelden is op te maken dat er sec ter plaatse van de splitsen woning geen plasvorming wordt verwacht bij zowel een korte als lange bui, bovendien is het bouwpeil van de bestaande woning verhoogd. Ter hoogte van het bestaande en beoogde bijgebouw wordt wel plasvorming verwacht. Een oplossing hiervoor is het aanleggen van een wadi (zie bijlage 4 voor berekening). Hierdoor kan het water weg worden geleid van de woningen en bijgebouwen en langzaam infiltreren in de bodem. Tevens wordt het bouwpeil van het nieuwe bijgebouw (nr. II) verhoogd.

Bij beide varianten blijft de Oude Terborgseweg/ N317 ook begaanbaar (groen). Bij extreem hevige neerslag blijft de plasvorming ter plaatse niet lang op het maaiveld staan (0-6 uur).



Afbeelding 10 Kaartmateriaal Wateroverlast (bron: Klimaatatlas Doetinchem)

### Droogte

De kaartbeelden betreffende 'lage grondwaterstanden' en 'droogtegevoelig' hedendaags vs. 2050 wijken niet significant van elkaar af. Het plangebied is gelegen op gronden welke beperkt droogtegevoelig zijn. Alhoewel de natuurbrandgevoeligheid als 'laag-matig' is geclassificeerd is het goed te benoemen dat dit hedendaags ook het geval is.

Het hemelwater is reeds afgekoppeld van de riolering en wordt ter plaatse geïnfilteerd (zie ook paragraaf 5.4).

### Hitte

Het kaartmateriaal inzake hittestress laat zien dat ter plaatse het 'stedelijk hitte-eiland effect' minimaal is, het gebied voelt koel aan bv. ten opzichte van de kern van Doetinchem. Het aantal warme nachten in 2050 is conform kaartbeeld, rechts. De beoogde extra wooneenheid zal worden geïsoleerd conform de hedendaagse normen (Bouwbesluit). Hittestress zal derhalve geen significantie invloed hebben ter plaatse.

### Waterveiligheid

Op basis van gegevens van de Atlas Leefomgeving (kaartbeelden, overstromingen) is ter plaatse van het plangebied een zeer kleine kans (1:3000) op een overstroming. Dit aspect vormt derhalve geen risico voor het beoogde plan.

### Toetsing

Met inachtneming aan de toetsing instructieregel 2.65b hoeven er ter plaatse geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

## **Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)**

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toestaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen;  
*Het plangebied is niet gelegen in een nationaal landschap. Het plangebied is gelegen in de Gelderse streek, "De Achterhoek". De omgevingsverordening heeft navolgende kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen voor de Achterhoek vastgesteld.*

#### *Kernkwaliteiten:*

*Een karakteristieke en identiteitsrijke streek in Oost Gelderland. Met het Oost-Nederlands Plateau als een bijzonder en hoger gelegen deelgebied (met een duidelijke terrasrand in het westen). Oude IJssel is grens met Liemers.*

*Ontwikkeldoelen: Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Achterhoek en de te onderscheiden deelgebieden.*

*De ontwikkeling van woningsplitsing die met voorliggende omgevingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt is dusdanig kleinschalig dat dit niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van De Achterhoek. De ruimtelijke impact is zeer beperkt daar waar het beoogde plan een woningsplitsing betreft, waarbij één nieuw bijgebouw wordt opgericht. Tevens is er per saldo sprake van een kwaliteitsverbetering door een erf- en landschappelijke inpassing.*

2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
  - a. Per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn;
  - b. De versterking en uitvoering hiervan worden vastgelegd.  
*Lid 2 is niet van toepassing.*

#### **Artikel 5.34 (bescherming landschap Gelderse streken: Achterhoek)**

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

*Zie toetsing aan artikel 5.33 lid 1.*

#### **5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels**

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

## ***5.3 Regionaal beleid***

### **5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012**

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. In de actualisatie zijn de laatste economische en maatschappelijke ontwikkelingen verwerkt, zoals: bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied. De visie is opgesteld als richtinggevend document waarmee regionale afstemming is beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau.

#### Toetsing

De realiteit circa 10 jaar na het opstellen van de structuurvisie is anders. Er is in de Achterhoek geen sprake van de, in de visie omschreven, bevolkingsdaling. De afgelopen jaren kent de Achterhoek juist een groei, mede hierom is er behoefte aan extra woningen. Het later vastgestelde beleidsdocument 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' anticipeert hier wel op. Het beleidsdocument komt in navolgende paragraaf aan bod.

### **5.3.2 Kwalitieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek**

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 18 september 2019 vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek.

Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria: de behoefte is aangetoond, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop) en inbreiding gaat voor uitbreiding. De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Meer hierover in paragraaf 5.3.3, Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad, conform en met in achtneming van de inhoud van de notitie, het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem. Deze nadere uitwerking is noodzakelijk om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem. De nadere (lokale) uitwerking heeft zijn beslag gekregen in de 'Woonvisie 2021'.

#### Toetsing

Onderhavig planvoornemen voldoet aan twee van de drie voorwaarden/kwaliteitscriteria: er is sprake van een concrete woonbehoefte (want: initiatiefnemer) en er wordt leegstaand vastgoed (want: deel bestaande boerderij) omgevormd tot wooneenheid. Derhalve is onderhavig voornemen niet strijdig met het beleid.

### **5.3.3 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030**

In 2015 heeft de gemeenteraad de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. In februari 2022 is het proces opgestart om tot een nieuwe regionale woonagenda te komen, daar waar de woningmarkt de afgelopen jaren fors is aangetrokken. Dit heeft geresulteerd in de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030' (december 2022). 'Goed wonen in een vitale regio' is de centrale boodschap van de agenda, voor de aankomende periode staan drie ambities centraal:

Het doel van de nieuwe regionale woonagenda is de bestaande visie op wonen te actualiseren, doelstellingen aan te vullen en scherper te formuleren en bovenal een vernieuwde, slimme strategie te ontwerpen. Binnen vier programmalijnen wordt onder andere aandacht besteed aan versnelling van de woningbouw, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, duurzaam bouwen, voorzieningen voor spoedzoekers en het nog meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Ook worden verbanden gelegd met (ruimtelijke) opgaven en regionale ambities die in het verlengde liggen van wonen (zoals arbeidsmarkt, circulariteit en wonen met zorg).

#### Toetsing

De woonagenda sluit af met een stromenschema (p. 26), hieruit volgt dat projecten met minder dan 20 woningen maatwerk vragen van de gemeente met inachtneming van de gewenste kwaliteit. Het in gebruik nemen van een gesplitste woning past binnen programmalijn 4 (Wonen als integrale gebiedsopgave), waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

#### 5.3.4 Conclusie regionaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit 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.

#### Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen regels voortkomend uit de waterschapsverordening. Deze verordening vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woningsplitsing.

#### 5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

- Klimaat robuust gebied

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

- Veilig gebied

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

- Circulaire Economie en Energietransitie

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

- Gezonde leefomgeving

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

#### Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen doelen voortkomend uit het waterbeheerprogramma. Dit programma vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woningsplitsing.

### 5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

#### **Weging van het waterbelang.**

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

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

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

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

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

Tabel 1 Toetsing waterbelang

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

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

### Toetsing

De watertoets is in bovenstaande tabel doorlopen. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat voorliggend initiatief niet als waterhuishoudkundig van belang kan worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

De gesplitste woning zal eveneens worden aangesloten op het bestaande riool (afvalwater). De boerderij (hoofdgebouw) was reeds afgekoppeld en het hemelwater wordt ter plaatse in de nieuw te realiseren wadi geïnfiltreerd. Het hemelwater wat op de bijgebouwen (bestaand en beoogd) valt wordt ook ter plaatse via de wadi geïnfiltreerd.

#### 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.

### 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 gedaan 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.

#### *Toetsing*

Het voorgenomen plan heeft geen (negatieve) invloed op de gestelde opgaven binnen de omgevingsvisie. Dit omgevingsvisie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woningsplitsing.

### 5.5.2 Notitie Wonen landelijk gebied

Op 17 december 2020 heeft de Gemeenteraad van Doetinchem de notitie 'Wonen Landelijk Gebied' vastgesteld. Een actualisatie is recentelijk vastgesteld op d.d. 2 maart 2023). In deze notitie is het volgende opgenomen.

In het najaar van 2019 is, door aanpassing van regionale afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen, voor de Achterhoekse gemeenten ruimte ontstaan om op basis van het gewijzigde regionale beleid weer ruimte te bieden aan nieuwe woningen. Op welke manier de gemeente Doetinchem aan die ruimte invulling geeft, is opgenomen in de Woonvisie Doetinchem 2023-2026. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied maakte daar geen expliciet onderdeel vanuit. De notitie biedt duidelijkheid wanneer de gemeente Doetinchem ruimte biedt voor 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. Voornoemde 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 Vrijkomende agrarische bebouwing// VAB) 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. 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. Hieronder zijn de geldende voorwaarden, zoals opgenomen in deze notitie, samenvattend weergegeven alsmede per onderdeel een beoordeling/toetsing (in cursief) m.b.t. het beoogde plan.

## Toetsing

### Voorwaarden woningsplitsing burger- en bedrijfswoningen

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.

*In de beoogde situatie wordt de het bestaande pand met reeds planologische toegestane woonfunctie gesplitst in een voor- en achterhuis. Deze splitsing loopt gelijk aan de kadastrale grens. In de gewenste situatie is er daarmee sprake van één pand met twee zelfstandige woningen/ afzonderlijke huishoudens.*

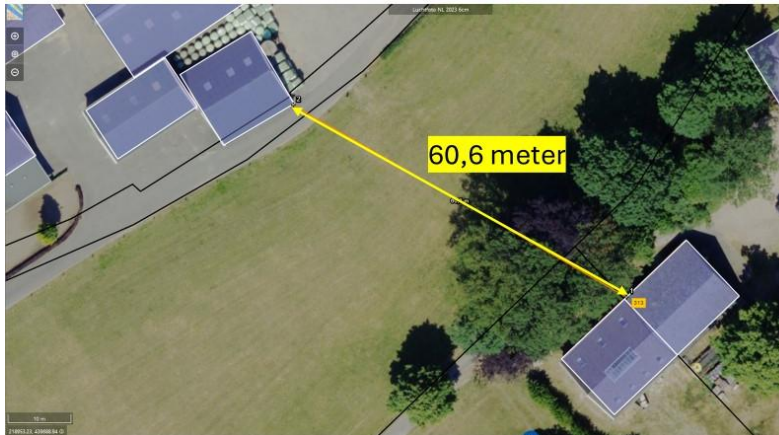
2. Er wordt voorzien in een concrete en aantoonbare behoefte. Het gemotiveerde verzoek voor het splitsen van een pand moet daarom gezamenlijk worden ingediend door de bewoner(s) van de al bestaande woning en door de toekomstige bewoner(s) van de extra woning die ontstaat door splitsing van het pand.

*In het principeverzoek is reeds aangegeven wie de bewoners van het pand zijn/ worden. Dhr. ██████████ zal met zijn gezin in het 'voorhuis' wonen (is momenteel reeds woonachtig in het pand). Dhr. ██████████ zal in het 'achterhuis' gaan wonen, meneer is momenteel woonachtig in een huurobject in gemeente Doetinchem. De woonbehoefte is daarmee geconcretiseerd.*

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.

*De beoogde splitsing heeft geen invloed op de milieusituatie, verkeersveiligheid, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of de sociale veiligheid. Gezien afstand tot aan de Gaanderenseweg (lagere verkeersintensiteit) en de Ettenseweg (hogere verkeersintensiteit) van respectievelijk minimaal 90 en 350 meter is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.*

*Aan de 'Oude Terborgseweg 309' is een melkveehouderij gevestigd (op basis van de vigerende milieu vergunde situatie). De afstand tussen het beoogde 'achterhuis' en het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf/ gevel bedraagt minimaal 60 meter (zie ook navolgende afbeelding).*



**Afbeelding 11 Ligging plangebied t.o.v. naastgelegen melkveebedrijf**

*Op grond van het Omgevingsplan gemeente Doetinchem (artikel 22.100) geldt een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom, tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en een geurvoelig object (woning). Artikel 22.103 schrijft voor dat de afstand tussen de gevels buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter dient te zijn. Zoals reeds geconcludeerd ligt de beoogde woning op minimaal 60 meter afstand. Derhalve wordt het naastgelegen melkveebedrijf niet in haar rechten c.q. ontwikkelingspotentieel geschaad omdat wordt voldaan aan de gestelde afstanden in artikel 22.100 en 22.103.*

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

*Deze voorwaarden is 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.

*Zoals reeds beschreven is het pand opgenomen in de rapportage 'Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010'. Het voornemen is reeds voor besproken met gemeente Doetinchem en akkoord bevonden (zie ook paragraaf 6.8).*

*Het bouwwerk zoals beschreven in het inventarisatieverslag wordt in de beoogde situatie niet gesloopt. Het gebouw zal worden verbouwd tot twee zelfstandige woningen. De voorgestelde veranderingen doen geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de boerderij. Voor de verbouwing zal bovendien een aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel "bouw" worden ingediend, waar bij deze voorwaarde nogmaals kan worden beoordeeld.*

6. De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Is de toegestane inhoud van de bestaande woning kleiner dan 750 m<sup>3</sup>, dan mag ten behoeve van de gewenste splitsing:
  - a. Eerst de deel (of een gedeelte daarvan) middels inbandige uitbreiding worden gebruikt om te wonen tot een totale inhoud van 750 m<sup>3</sup> (bestaande woning en gebruik deel tezamen). Eventueel resterende gedeelte van de deel wordt gebruikt als (inbandig) bijgebouw;
  - b. Is geen deel aanwezig of is de omvang ontoereikend om te komen tot een gezamenlijke inhoud van 750 m<sup>3</sup>, dan mag (vervolgens) vergroting van bestaande legale bebouwing plaatsvinden tot 750 m<sup>3</sup>;
  - c. Is sprake is van een cultuurhistorische waardevol pand, dan mag de volledige deel benut worden ten behoeve van de woningsplitsing als dat bijdraagt aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Als de (bij vergunning) legaal aanwezige inhoud van het bestaande woonhuis dat gesplitst wordt groter is dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud na splitsing.

*Het gehele (woon)gebouw is opgenomen als cultuurhistorisch waardevol pand. Door het gehele deel in te zetten ten behoeve van de woningsplitsing zal ook het achterhuis van het pand (en het onderhoud hiervan) bijdragen aan de uiteindelijke instandhouding van het pand. Wellicht ten overvloede wordt benoemd dat het oppervlakte/ de inhoud (2.059,66 m<sup>3</sup>) van het gebouw an sich ongewijzigd blijft. De bestaande woning heeft een inhoud van 1.027,89 m<sup>3</sup>, het te splitsen deel heeft een inhoud van 1.001,77 m<sup>3</sup>.*

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

*Voor de verbouwing van de deel zal een aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel "bouw" worden ingediend, waar bij deze voorwaarde kan worden beoordeeld.*

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.

*Voor de realisatie van het 'achterhuis' zal een aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel "bouw" worden ingediend. Hieruit volgt dat de beoogde woning voldoet aan energielabel B. Uit de toelichting op de voorwaarde volgt dat het met name de wens is om het gehele pand bij voorkeur te laten voldoen aan minimaal energielabel B.*

*Voor het bestaande woonhuis geldt dat er reeds maatregelen zijn genomen om het energieverbruik te drukken. Zo worden alleen leefgedeelten verwarmd, is het woonhuis voorzien van dubbelglas en dak- & vloerisolatie. Derhalve wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente.*

9. Tenminste één van de twee zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat is levensloopbestendig. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat geen van beide woningen levensloopbestendig kan worden uitgevoerd, kan ontheffing van deze voorwaarde worden verleend.

*Het beoogde 'achterhuis' wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Voor de uitvoering hiervan wordt wederom verwezen naar het later aan te vragen onderdeel 'bouw'.*

10. A. Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m<sup>2</sup> als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. Als op het erf op het moment van splitsing meer dan 200 of 300 m<sup>2</sup> 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.

B. Voor het meerdere boven de toegestane aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken (zie a) geldt een saneringsregeling: voor elke 1 m<sup>2</sup> nieuw of her te bouwen bijbehorend bouwwerk moet 2 m<sup>2</sup> bestaand bijbehorend bouwwerk worden gesloopt. Tot het toegestane aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken aanwezig is, is de saneringsregeling van toepassing.

Ten behoeve van de woning nr. 313 zal een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> (nr. II) worden opgericht op het achtererf gebied. Ten behoeve van de woning nr. 313a blijft het bestaande bijgebouw nr. I (120 m<sup>2</sup>) intact. Het gebouw is legaal opgericht en staat op het zgn. achtererfgebied. De nok van het gebouw is lager dan 5 meter. Derhalve wordt voldaan aan de landelijke regels inz. vergunningsvrij bouwen.

Hetgeen is verbeeld in onderstaande afbeelding (ter duiding, zie bijlage 2 voor grootformaat).



Figuur 2 Achtererfgebied Oude Terborgseweg 313

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.

*Op grond van de 'Landschapstypen-kaart' opgenomen in bijlage 3 van de beheersverordening is het plangebied net gelegen in het type 'bos- en landgoederen'. In paragraaf 3.1 (en bijlage 4) is de landschappelijke inpassing van het perceel reeds omschreven/ opgenomen.*

### **5.5.3 Koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen. Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven.

De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

#### Toetsing

In het geldende bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het gesplitste woondeel wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting.

#### **5.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

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

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

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

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

### **6.1.2 Onderzoek**

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' en daarmee samenhangend de realisatie van een goed c.q. acceptabel woon- en leefklimaat zijn de geluidniveaus vanwege het bedrijf getoetst aan de richt- en grenswaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de "Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai" 1999 met behulp van het rekenprogramma industrielawaai Geomilieu versie 2021.

### **6.1.3 Conclusie**

In het kader van de beoogde woningsplitsing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage 'Geluidbelasting wegverkeer op woning Oude Terborgseweg 313 te Doetinchem, Versie 9 september 2024' is als bijlage 7 opgenomen. Navolgende conclusies zijn integraal uit de rapportage overgenomen:

*"Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 54 dB op de gevels van de te verbouwen woning (rekenpunt 1) De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 21 dB. Voor de geluidbelaste gevel van de ontwikkeling zijn mogelijk aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Indien de verbouwing naar oordeel van het bevoegd gezag kan worden gezien als een bestaande situatie dan geldt het rechtens verkregen niveau en zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig".*

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>).

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. 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**

Het planvoornemen betreft woningsplitsing. In de regeling NIBM wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging (uit jurisprudentie volgde al eerder dat dit bij ontwikkelingen <10 woningen het geval was), hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. In het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in beeld gebracht.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2022 (gegevens 2022) ter plaatse minder dan 10 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> in 2022 (gegevens 2022) is ter plaatse minder dan 18 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> in 2022 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m<sup>3</sup>. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

### **6.2.3 Conclusie**

Resumé, het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **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.

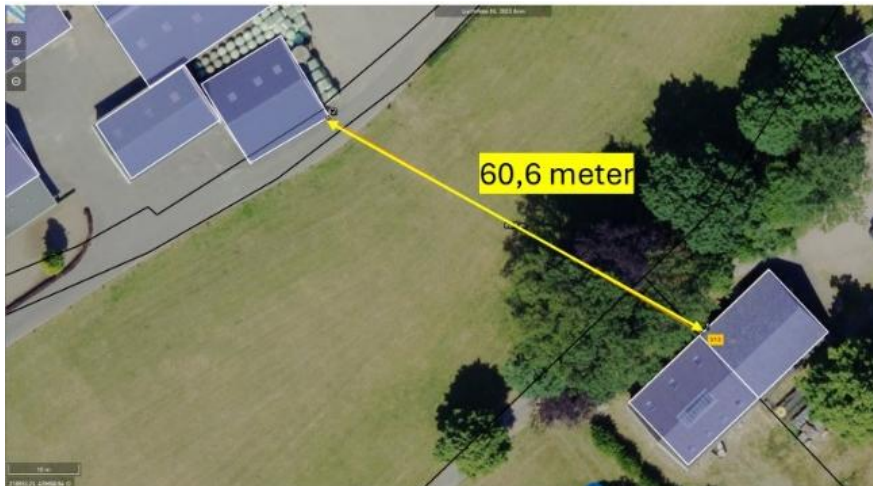
Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit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

### **6.3.2 Onderzoek**

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl. In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over respectievelijk geurnormen in het omgevingsplan, rekenen, afstandeisen en randvoorwaarden.

### Toetsing

Aan de 'Oude Terborgseweg 309' is een melkveehouderij gevestigd (op basis van de vigerende milieu vergunde situatie). De afstand tussen het beoogde 'achterhuis' en het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf/ gevel bedraagt minimaal 60 meter (zie ook navolgende afbeelding).



Afbeelding 12 Afstand emissiepunt vs. te splitsen woning

Op grond van het Omgevingsplan gemeente Doetinchem (artikel 22.100) geldt een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom, tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en een geurgevoelig object (woning). Artikel 22.103 schrijft voor dat de afstand tussen de gevels buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter dient te zijn. Zoals reeds geconcludeerd ligt de beoogde woning op minimaal 60 meter afstand en wordt voldaan aan beide afstanden.

### **6.3.3 Conclusie**

Resumé, vanuit het aspect geur bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

## **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.

### 6.4.3 Conclusie

In het kader van de beoogde woningsplitsing is een verkennend bodemonderzoek door het adviesbureau 'De Klinker B.V.' uitgevoerd. De rapportage 'Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek NEN 5740 en NEN 5897, d.d. 5 november 2024' is als bijlage 8 opgenomen. Navolgende conclusies zijn integraal uit de rapportage overgenomen:

- De bodem is plaatselijk verhard met en puinverharding. Een deel hiervan is gecertificeerd puin.
- Een onder deel betreft puin van onbekende afkomst. Het puin van onbekende afkomst is niet asbesthoudend;
- in zowel de bodem- de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en naftaleen;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Uit de rapportage volgt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van woningsplitsing.

## 6.5 Mobiliteit en parkeren

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

### 6.5.1 (Wettelijk) kader

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

### 6.5.2 Onderzoek

De planlocatie is ontsloten via een erftoegangsweg, uitkomend op de Oude Terborgseweg. De Oude Terborgseweg is een parallelweg aan de N317, en mondt hier uiteindelijk middels een kruispunt met stoplichten ook op uit.

De beoogde activiteit brengt (het splitsen van woning/ toevoegen een wooneenheid), ten opzichte van de bestaande situatie een kleine toename van verkeersbewegingen met zich mee. Voor de verkeersgeneratie van de beoogde afgesplitste woning wordt aangesloten bij de CROW publicatie – 317. Op basis van deze uitgave geldt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 mvt/ etmaal en maximaal 8,6 mvt/ etmaal. De maximaal bijkomende verkeersgeneratie bij het per saldo mogelijk maken van een extra wooneenheid is zodoende maximaal 8,6 mvt/ etmaal. Deze verkeersbewegingen hebben geen substantiële invloed op het heersende verkeersbeeld en passen bij het karakter van het gebied. Bovendien heeft de N317 voldoende capaciteit om de zeer geringe toename te verwerken.

Wat betreft het aspect parkeren geldt dat dit zal plaatsvinden naast de te splitsen woning binnen het bestaande bestemmingsvlak. Het parkeren vindt daarmee plaats op eigen terrein.

### **6.5.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen bezwaren bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

## ***6.6 Omgevingsveiligheid***

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

### **6.6.1 (Wettelijk) kader**

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

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

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

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

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

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

## 6.6.2 Onderzoek

Uit navolgende afbeelding volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen de brand- en explosiecontour van naastgelegen snelweg A18. Rondom het plangebied bevinden zich verder geen mobiele bronnen. Het plangebied (aangegeven met oranje pijl) ligt buiten alle risicocontouren.



Afbeelding 13 Kaartuitsnede risicokaart.nl (bron: Atlas leefomgeving)

## 6.6.3 Conclusie

Wat betreft het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde planactiviteit.

## 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

Het project kent in relatie tot de Wet natuurbescherming (onderdeel: gebiedsbescherming) een aanleg- en gebruiksfase. In de aanlegfase wordt de boerderij gesplitst. De activiteiten in de aanlegfase zijn van tijdelijke aard en omvatten bijvoorbeeld de stikstofemissie van mobiele werktuigen en voertuigen voor de aan- en afvoer van mensen en materieel. In de gebruiksfase worden de woningen bewoond, en zal er sprake zijn van vervoersbewegingen.

In bijlage 9 is een stikstofmemo opgenomen t.b.v. de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekening volgt dat negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de aanlegfase zijn uitgesloten.

In het kader van de beoogde woningsplitsing is een Quick scan (natuurtoets) flora & fauna uitgevoerd. Het volledige rapport 'Quickscan natuurwaardenonderzoek Oude Terborgseweg 313, versie 1, d.d. 23-10-2024' is bijgevoegd als bijlage 10. Uit deze Quickscan volgt dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde of natura 2000-gebieden. Er wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd naar verschillende vleermuissoorten en hun verblijfplaatsen in de bestaande bebouwing. Hiervoor heeft recentelijk in de najaarsronde (augustus '25) een schouw plaatsgevonden, hieruit volgt dat er *geen* vleermuizen aanwezig zijn. Voor de volledigheid wordt vermeld dat dit tevens de conclusie was van het uitgevoerde Edna- onderzoek (zie bijlage 10).

Indien er na het afronden van het vleermuisonderzoek (juli '26) toch blijkt dat er verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, dan is het plan uitvoerbaar door het aanvragen van een vergunning flora- en fauna-activiteit, provincie Gelderland is hiervoor het bevoegd gezag.

Indien er sprake is van aanwezigheid van verblijfplaatsen en het aanvragen van een vergunning dan zullen mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Mitigerende maatregelen voor vleermuisverblijfplaatsen zijn bedoeld om negatieve effecten van bouw- en sloopwerkzaamheden op vleermuizen te voorkomen of te beperken en de functionaliteit van verblijfplaatsen duurzaam te behouden in de toekomstige situatie. Mogelijke mitigerende maatregelen zijn het ongeschikt maken van verblijfplaatsen waarbij men rekening houdt met kwetsbare periodes als kraamtijd en overwintering, het aanbieden van tijdelijke en duurzame permanente alternatieve verblijfplaatsen in de bouw, hetgeen op de planlocatie goed mogelijk is.

### 6.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een voorwaarde daarbij is dat bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de QuickScan Flora & fauna en de resultaten van het nog af te ronden nader onderzoek en de daaruit mogelijk voortvloeiende maatregelen.

## 6.8 Cultureel erfgoed

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

### 6.8.1 (Wettelijk) kader

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

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

### 6.8.2 Onderzoek

Cultuur

De bescherming van monumenten is geregeld in de Monumentenwet. In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Voor de te beschermen cultuurhistorische waardevolle gebouwen in het buitengebied heeft gemeente Doetinchem de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aan de boerderij toegekend.

De rapportage 'inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010' maakt onderdeel uit van de beheersverordening. Hierin is het onderstaande opgenomen inzake het plangebied.

Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010



**Oude Terborgseweg 313**

402, gelegen in Doetinchem.

Oorsp. functie : Boerderij.

Huidige functie : Woonhuis (wordt verbouwd).

Gebouwtype : Boerderij.

Bouwperiode : 1900-1945.

Bouwstijl : Traditionalisme met invloeden van Chaletstijl.

Status : Potentieel Karakteristiek Object; GEM.

Cult.hist. waarde : Hoog.

Waardering : Beeldbepalend.

Event. bijgeb. : Nee.

Volgnr.	:	<b>538</b>
Bron	:	
<b>Opbouw score hoofdgebouw</b>		
Bouwstijl	:	Redelijk (2 punten tellt 3 x)
Gaafheid	:	Gaaf (2 punten tellt 3 x)
Cult.hist. waarde	:	Hoog (2 punten tellt 3 x)
Monumentale waarde	:	Hoog (2 punten tellt 2 x)
Score hoofdgebouw	:	<b>22</b>

**Figuur 3** Uitsnede rapportage cultuurhistorische waarden (bron: rapportage, 2010)

Het bouwwerk zoals beschreven in het inventarisatieverslag (zie fig. 3) wordt in de beoogde situatie niet volledig gesloopt, wel wordt het dak vervangen. Echter geldt hiervoor de sloopregeling niet. In het schetsplan (bijlage 2) is het ontwerp (versie 2) zo aangepast dat de soberheid van het huidige achterhuis meer behouden wordt. De bouwkundig ontwerper maakt hierbij de volgende opmerking: *“Het bestaande bijgebouw achter op het erf (gebouw I op bijgaande inpassing) blijft ongewijzigd. T.b.v. de woning in het voorhuis zal een losstaand bijgebouw (max. 100m<sup>2</sup>) worden gebouwd op gepaste afstand en verschijningsvorm van de huidige boerderij. In onderstaande afbeelding ook een foto van de huidige achtergevel.*



**Afbeelding 14** Foto huidige achtergevel

*Deze heeft door de veelheid van gevelopeningen niet de gewenste sobere en rustige uitstraling. Het dichtmetselen van de gevelopeningen is niet wenselijk i.v.m. kleurverschillen in stenen. Ook is op de foto te zien dat het metselwerk van de huidige achtergevel gescheurd is. Het bestaande dak van het achterhuis zal worden vervangen door een nieuw geïsoleerd dak.*

*De verwachting is dat bij verwijderen van het dak de bestaande achtergevel deels zal wegvallen door de huidige staat. Door de huidige achtergevel opnieuw op te trekken is het mogelijk een sobere achtergevel te creëren passend bij het overige ontwerp van het achterhuis, tevens zal er voorkomen worden dat er kleurverschillen in de gevel optreden."*

De beoogde planontwikkeling is reeds voor besproken met gemeente Doetinchem en akkoord bevonden. De voorgestelde veranderingen doen geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van boerderij 'De Huuthorst'.

#### Archeologie

Het plangebied is gelegen op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op grond van de geldende beheersverordening (Omgevingsplan) dient bij bodemingrepen met een oppervlakte van respectievelijk meer dan 250 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het exacte plangebied bevindt zich in onderhavige situatie op het deel van de boerderij. Derhalve worden er geen bodemingrepen uitgevoerd. Voor wat betreft het nieuw op te richten bijgebouw (100 m<sup>2</sup>) geldt dat deze niet onder de norm (> 250 m<sup>2</sup>) voor onderzoek verplichting valt. Gelet op voornoemde behoeft niet te worden gevreesd voor een aantasting van archeologische waarden en is ten behoeve van het voornemen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### **6.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen ontstaan.

### ***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**

Met de woningsplitsing wordt aangesloten bij de vereisten uit het Bbl. Een verdere toetsing en onderzoek zal plaatsvinden op het moment dat een omgevingsvergunning onderdeel bouw wordt aangevraagd.

### **6.9.3 Onderzoek circulariteit**

Vaststaat dat het project als circulair te betitelen valt, daar waar een bestaand woongebouw wordt gebruikt voor het creëren van een extra wooneenheid, zonder dat hiervoor nieuwbouw hoeft plaats te vinden.

#### **6.9.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water**

Voor de uitwerking van klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 5.2.2 en 5.4.

#### **6.9.5 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect duurzaamheid op voorhand geen belemmeringen ontstaan.

### ***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**

Voor het voorliggende initiatief is geen m.e.r.-beoordeling aan de orde. In lijst in bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt onder activiteiten gesproken over 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In het kader van onderhavig project kan niet worden gesproken van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiernaast vindt de activiteit ver buiten Natura-2000 gebieden plaats.

### **6.10.3 Conclusie**

Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er bestaat daarom geen aanleiding/ noodzaak voor een m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een M.E.R.

## ***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 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 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 6.11.2 Onderzoek

De beoogde splitsing van de boerderij wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (maakt slechts één wooneenheid meer mogelijk).

### 6.11.3 Conclusie

Omdat er bij onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig. De duurzaamheidsladder vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 6.12 Milieubelastende activiteiten

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

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

### 6.12.1 (Wettelijk) kader

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

*lozingsactiviteit op een zuivering technisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit".* Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

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**

In het beoogde planvoornemen is louter sprake van de activiteit wonen. Er vinden geen mba's plaats.

#### **6.12.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen ontstaan.

### ***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 (intern)**

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In voorgaande paragrafen is gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de instructieregels.

Gelet op de aard en schaal van het initiatief zullen er geen overige aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

### **6.13.3 Onderzoek (extern)**

Aan de westzijde van het projectgebied is agrarische grond gelegen (kadastraal bekend als gem. Doetinchem, sectie L, nummer 3753). Deze grond behoort bij de melkveehouderij gevestigd op het perceel Oude Terborgseweg 309. Het direct aan het projectgebied grenzende perceel wordt op basis van gegevens van Boer & Bunder, niet aangewend voor de teelt van gewassen, bloementeelt of fruitteelt. Sinds het teeltjaar 2009 tot vandaag de dag is het perceel onafgebroken ingezet voor de teelt van 'blijvend grasland', aldus de gegevens via Boer & Bunder.

Daar waar de grond behoort tot een melkveehouderij is het onwaarschijnlijk dat desbetreffend perceel zal worden ingezet bijvoorbeeld voor de teelt van bloembollen of fruitteelt, deze gewassen zijn niet passend binnen de gewasrotatie behorend bij een melkveehouderijbedrijf. Gezien de teelthistorie i.c.m. het type agrarisch bedrijf is het aannemelijk dat het perceel (in de nabije toekomst) 'blijvend grasland' blijft. Bijkomend is dat de afgelopen jaren het perceel is gebruikt t.b.v. het beweiden van de dieren.

Op 'blijvend grasland' wordt niet tot nauwelijks gewasbeschermingsmiddelen gebruikt:

- Grasland vereist normaal geen chemische gewasbescherming, omdat ziekten en plagen nauwelijks een rol spelen in graslandproductie;
- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is ongewenst vanwege voederveiligheid en gezondheid van het vee;
- Het grasland wordt overwegend extensief beheerd en richt zich op maaien en beweiden;
- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op grasland is niet noodzakelijk voor het agrarisch rendement.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de gronden in de overige windrichtingen zijn in eigendom van initiatiefnemer (er hierop worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast).

Met in achtneming van het voorgaande, wordt aanvullend onderzoek naar de mogelijke effecten van gewasbeschermingsmiddelen niet noodzakelijk geacht.

#### **6.13.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

# 7. Uitvoerbaarheid

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

### 7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal de omgevingsplanwijziging een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Volgens de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij de omgevingsplanwijziging passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.<sup>1</sup>

### 7.1.2 Kostenverhaal

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

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

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.2.1 Participatie

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.

<sup>1</sup> Zie TK 2013-2014, 33 962, nr. 3, p. 153.