

Ruimtelijke onderbouwing **Stationsstraat 26, Wehl**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

STATIONSSTRAAT 26, WEHL

Datum: November 2023

Opsteller: BJZ.nu



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE.....	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID.....	10
4.1	RIJKSBELEID	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	REGIONAAL BELEID.....	14
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID	20
5.2	BODEM.....	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	22
5.5	MILIEUZONERING	24
5.6	GEUR	25
5.7	ECOLOGIE.....	26
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	27
5.9	VERKEER & PARKEREN	28
5.10	WATERHUISHOUDING.....	29
5.11	TRILLINGHINDER	30
5.12	GEZONDHEID	31
5.13	KABELS EN LEIDINGEN	31
5.14	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG EN INSpraak	34
6.1	HET RIJK	34
6.2	PROVINCIE GELDERLAND	34
6.3	WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL	34
6.4	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN INSpraak.....	34
HOOFDSTUK 8	CONCLUSIE.....	35
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	36	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK RAIL- EN WEGVERKEERLAWAAI.....	36
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	36
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING.....	36
BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE	36
BIJLAGE 5	NADER ONDERZOEK ECOLOGIE.....	36
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	36
BIJLAGE 7	DIGITALE WATERTOETS	36
BIJLAGE 8	ONDERZOEK TRILLINGSHINDER.....	36
BIJLAGE 9	ONDERZOEK REGIO EXPRES	36

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de Stationsstraat 26 te Wehl, gelegen tussen het spoor en het centrum van Wehl. Het gaat om de percelen die kadastraal bekend staan als WEH00 – H perceelnummers 4895, 4896 en 6200 (hierna: projectgebied).

Het projectgebied omvat een bedrijfsperceel met opstallen. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn onlangs gestaakt waardoor het bedrijfsperceel de functie is verloren.

Het voornemen is om ter plaatse van het projectgebied nagenoeg alle bestaande bebouwing te slopen en een appartementencomplex bestaande uit 8 appartementen te realiseren. Verder worden op het erf een tuin, stallingsruimte, berging en overkapte parkeerplek gerealiseerd.

Het realiseren van het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan “Stedelijk gebied – 2021” niet mogelijk. Dit komt omdat het projectgebied de bedrijfsbestemming heeft, waarbij de bouw- en gebruiksregels geen mogelijkheid bieden voor het gebruiken en bebouwen van de grond voor reguliere bewoning.

De gemeente heeft in haar brief van 17 november 2021 aangegeven te willen meewerken aan het project. Hierbij is aangegeven dat er vanwege de aankomende Omgevingswet geen bestemmingsplan meer kan worden opgesteld, maar in plaats daarvan een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning volstaat.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet onderbouwd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

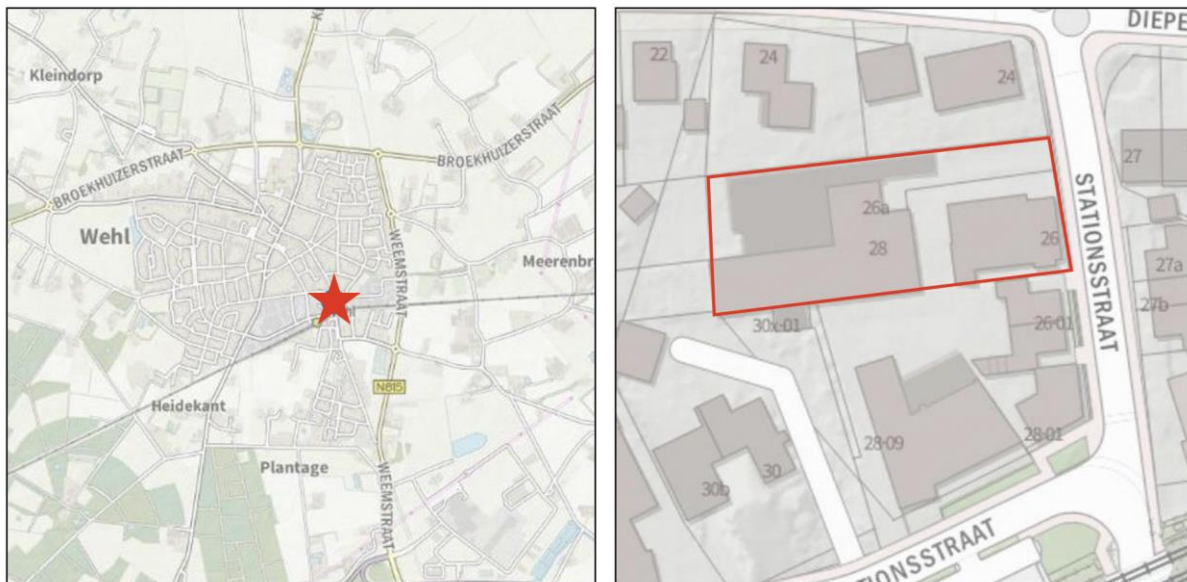
2.1 Ruimtelijke situatie

Het projectgebied ligt binnen de kern Wehl, gelegen in de gemeente Doetinchem. Hierna wordt de ruimtelijke functionele structuur van de omgeving kort uitgelicht.

De omgeving van het projectgebied kent een verscheidenheid aan functies. Zo zijn er op korte afstand woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsfuncties aanwezig. Ten oosten van het projectgebied ligt de Stationsstraat.

Het projectgebied zelf omvat in de huidige situatie aan de wegzijde een bedrijfswoning. Achter de bedrijfswoning is een loods gesitueerd. In de huidige situatie werd deze loods gebruikt als agrarisch museum.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe en nabije omgeving. Hierin is het projectgebied met de rode ster respectievelijk rode omlijnning aangegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 wordt met een luchtfoto en straataanzicht het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



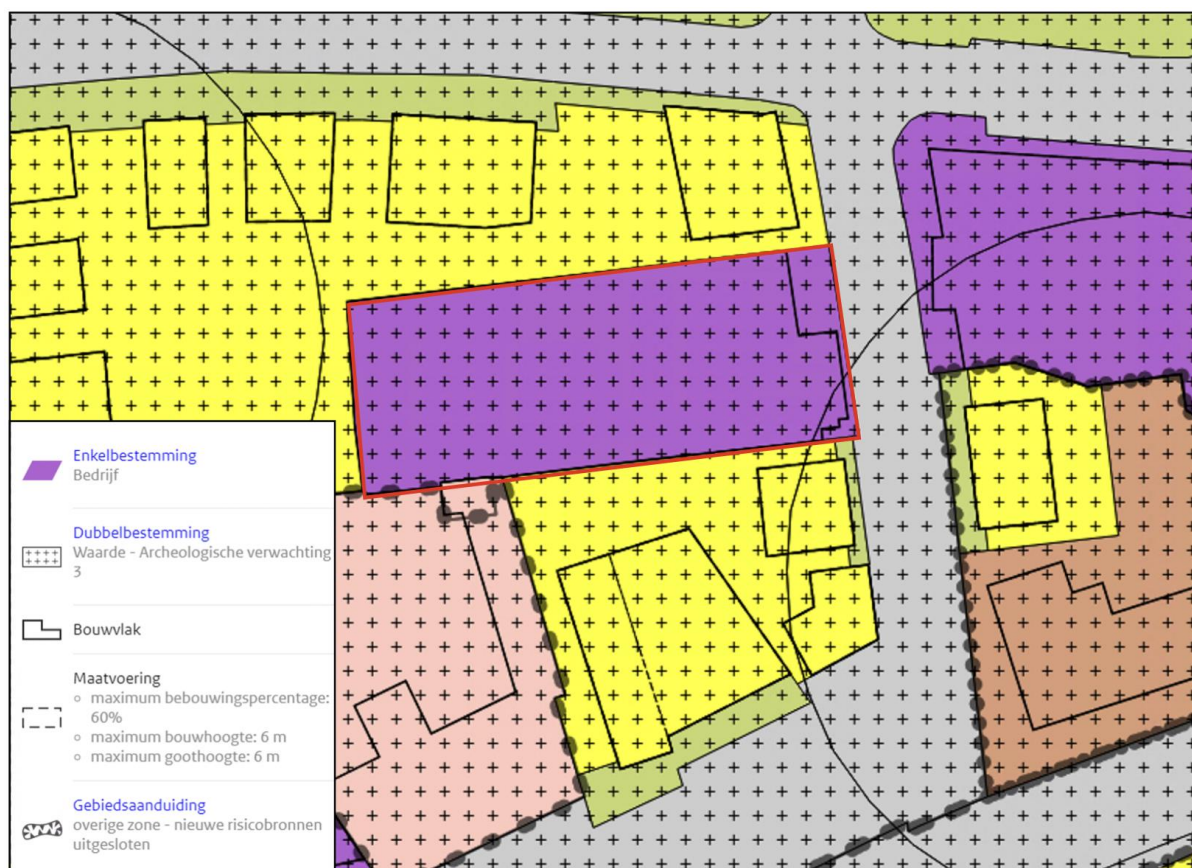
Afbeelding 2.3 Aanzicht projectgebied vanaf de Stationsstraat (Bron: Google Streetview)

2.2 Planologische situatie

2.2.1 Planologisch regime

Ten aanzien van de planologische situatie zijn bij voorliggend initiatief de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' van belang. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juni 2021.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het projectgebied voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. In afbeelding 2.4 wordt een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Hierbij is het projectgebied met een rode omlijning aangegeven. Tevens is er op basis van het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming en een gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' aanwezig. Ook is er een bouwvlak met bijbehorende maatvoeringsaanduidingen aanwezig.



Afbeelding 2.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen, bewerkt)

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca, garageboxen, vulpunten lpg, bedrijfswoningen, en groen- en nutsvoorzieningen.

De realisatie van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de opgenomen maatvoeringen qua bouwhoogte, goothoogte en bebouwingspercentage.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'

De voor 'Waarde – Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'

Het is ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' verboden om:

- een nieuwe risicobron te vestigen;
- een bestaande risicobron uit te breiden.

2.2.2 Strijdigheid met het bestemmingsplan

In voorliggend geval wordt een appartementengebouw met 8 appartementen gebouwd. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Dit komt omdat het projectgebied de bedrijfsbestemming heeft, waarbij de bouw- en gebruiksregels geen mogelijkheid bieden voor het gebruiken van de grond voor reguliere bewoning.

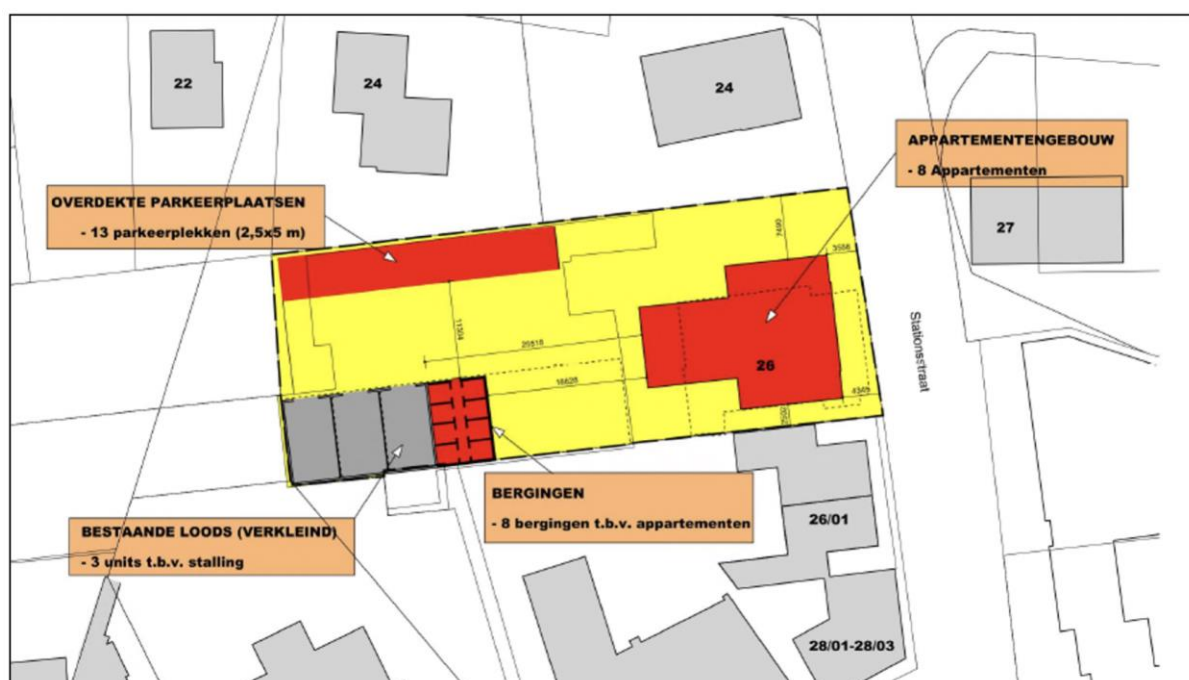
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

Het voornemen is om ter plaatse de bestaande bebouwing te slopen en een appartementencomplex bestaande uit 8 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Verder worden op het erf een tuin, stallingsruimte, berging en overkapte parkeerplek gerealiseerd.

Tevens blijft een deel van de loods staan die in de huidige situatie nog op het perceel gevestigd is. Het gaat hierbij om de achterste drie (meest westelijk gelegen) compartimenten van de loods, die in de gewenste situatie gebruikt zullen worden ten behoeve van opslag voor de bewoners van de appartementen. Vanuit duurzaam hergebruik is ervoor gekozen om achterop het terrein een deel van de bestaande loods te behouden en te transformeren tot bijgebouw behorende bij de nieuwe woningen. Deze loods is namelijk nog in kwalitatief goede staat. De rest van de loods wordt afgebroken en maakt plaats voor een tuin. Op het erf zal dus een toename van groen en onverhard oppervlak plaatsvinden.

In afbeelding 3.1 is een situatietekening opgenomen van de gewenste situatie. Het appartementengebouw zal aan de zijde van de Stationsstraat gebouwd worden. Aan de achterkant van het erf wordt een overdekte parkeerplaats ten behoeve van 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook worden er 8 bergingen gerealiseerd ten behoeve van opslagruimte voor de 8 appartementen.

In afbeelding 3.2 en 3.3 is te zien dat het perceel groen en natuurinclusief ingericht wordt. Zo worden er groenhagen, bloemperken, grasperken, struweelhagen en bomen aangeplant. Tevens neemt het verhard oppervlak binnen het perceel fors af als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 Gevelaanzicht beoogde situatie (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 3.3 Aanzicht tuin in de beoogde situatie (Bron: Initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat, gezien aard van het voorliggende bestemmingsplan, direct van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- Bestemming wonen en zorg, vastgesteld 25 januari 2018;
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan Doetinchem 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016.

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan. Het beleid dat wel van invloed is op voorliggende ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld op 11 september 2020 zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschildt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in de onderliggende onderbouwing. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij 8 woningen worden gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Volledigheidshalve wordt voor de onderbouwing van de behoefte verwezen naar paragraaf 4.3.1. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

4.2.1.1 Ambities

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:

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie
- Biodiversiteit
- Bereikbaarheid
- Vestigingsklimaat
- Woon- en leefomgeving.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

4.2.1.2 Themakaarten

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

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;

- natuur- en landschapsbeleid.

4.2.1.3 Toetsing aan de Omgevingsvisie

Wat betreft de zeven ambities is in dit geval met name de ambitie gericht op het woon- en leefklimaat van belang. Hierin geeft de provincie aan dat men streeft naar een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in de verschillende prijscategorieën voor specifieke doelgroepen. Hier wordt bij de toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid nader op ingegaan. Verder spelen ook de thema's klimaatadaptatie en energietransitie een rol, aangezien de nieuw te bouwen appartementen energieneutraal gebouwd zullen worden. Ook wordt er gebruik gemaakt van sedumdaken en neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. Dit sluit aan bij de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Wat betreft de themakaarten is in dit geval met name het thema 'ruimtelijk beleid' relevant. Het projectgebied valt niet binnen de begrenzing van de overige themakaarten. Het projectgebied is op basis van de themakaart 'Ruimtelijk beleid' gelegen binnen de begrenzing van het 'Windenergie aandachtsgebied'. Gezien de centrale locatie van het projectgebied binnen de kern Wehl, wordt gesteld dat het project geen hinder ondervindt van windenergie. Dit behoeft dan ook geen verdere aandacht.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening is op 1 februari 2022 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

4.2.2.2 Toetsing aan de Omgevingsverordening

Voor het beleid op wonen wordt in de omgevingsverordening doorverwezen naar de woonagenda van de desbetreffende gemeente. Het gemeentelijk woonbeleid wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

Daarnaast wordt in de Omgevingsverordening met betrekking tot woningbouw geregeld dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda (artikel 2.2). In voorliggende ontwikkeling worden nieuwe woningen gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling voldoet daarmee aan het regionale beleid en daarmee ook aan de Omgevingsverordening.

Tot slot voldoet het voornemen aan de regelgeving rondom klimaatadaptatie (artikel 2.65). In de beschrijving dient ingegaan te worden op de aspecten: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Op basis van de Klimaateffectatlas ligt het projectgebied niet in een gebied waar sprake is van een verhoogd risico op droogtestress. Daarnaast wordt op het perceel meer mogelijkheid gecreëerd voor groen om hemelwater op te vangen dan in de huidige situatie, hier wordt in paragraaf 5.10 (Water) nader op ingegaan. De ontwikkeling heeft daarmee een positief effect op de aspecten hitte en wateroverlast. Het projectgebied ligt niet in een aandachtsgebied voor waterveiligheid. De woningen worden conform de hedendaagse eisen uit het Bouwbesluit gebouwd. De woningen zijn daarmee hittebestendig en wordt binnen het perceel hemelwater geborgen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidskaders van het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld. Waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben deze vastgesteld op 24 januari 2023. Deze agenda bevat het volgende:

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

Toetsing aan de Woonagenda

De woningen worden gebouwd op een inbreidingslocatie in het centrum van de kern Wehl. Het initiatief draagt hiermee bij aan de concentratie in de bestaande kernen en vergroten van het aanbod van stedelijke woonmilieus. Daarnaast worden de woningen conform de hedendaagse duurzaamheidseisen gebouwd. De ontwikkeling past daarnaast binnen de kwantitatieve woningen zoals verwoord in de Regionale Woonagenda. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Regionale Woonagenda.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

4.4.1.1 Algemeen

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- groeien in kwaliteit;
- kwalitatief goed wonen;
- een passende woning voor iedereen;
- wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Groeien in kwaliteit

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

Kwalitatief goed wonen

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. *Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad* beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige

woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

Een passende woning voor iedereen

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

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

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

Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

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

4.4.1.2 Toetsing aan de Woonvisie

Voorliggend initiatief realiseert 8 levensloopbestendige appartementen binnen de kern Wehl. De Woningbouwstrategie benoemt specifiek de vraag naar woningen, en daarbij ook levensloopbestendige appartementen, binnen de kern Wehl. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de ambitie 'kwalitatief goed wonen'. Er worden minder dan 20 woningen gerealiseerd waarbij het plan is vrijgesteld van de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma. Echter draagt de ontwikkeling wel bij aan de realisatie van middenhuurwoningen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke Woningbouwstrategie.

De toetsing aan de Tabel Woningbouwstrategie wordt separaat aangeleverd.

4.4.2 Structuurvisie Doetinchem 2035

4.4.2.1 Algemeen

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan twee voor de ontwikkelingen in het projectgebied van belang zijn. Dit zijn:

- Beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;

Daarnaast zijn er in de structuurvisie verscheidene programma's opgenomen. In dit geval is het programma 'Wezenlijk Wehl' van belang. Hierna wordt op de relevante thema's en het programma 'Wezenlijk Wehl' ingegaan.

4.4.2.2 *Beherend ontwikkelen van stad en land*

De komende jaren zal het accent meer dan ooit komen te liggen op beheer in plaats van ontwikkeling. De afgelopen jaren zijn er veel projecten gestart en afgerond, er zijn nieuwe woonwijken gebouwd en oude getransformeerd. De gemeente is nu op een punt gekomen waar de vraag naar uitbreidingen niet langer geldt. Kijkend naar de prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en veranderingen in het economisch proces, is het zelfs denkbaar dat er bebouwing moet komen te vervallen. Dat er stukken stad worden teruggegeven aan de natuur of worden getransformeerd tot stadspark. Dat bedrijven zich clusteren op de voor hen meest ideale plekken en dat er daardoor op de lange termijn ook op één of meer bedrijventerreinen of kantorenlocaties weer ruimte vrijkomt voor nieuwe functies.

4.4.2.3 *Kwaliteit en beleving*

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

4.4.2.4 *Wezenlijk Wehl*

Doelstelling van deze opgave is het faciliteren van de bewoners van Wehl en Nieuw-Wehl bij het creëren van kansen voor hun woonomgeving. De pijlen zijn daarmee gericht op het behoud van de leefbaarheid binnen de dorpen. De gemeente wil meedenken over het onderbrengen van functies en het toestaan van nieuwe functies of combineren van functies in behoudenswaardige gebouwen. Ook gaat de aandacht van de gemeente uit naar items als bereikbaarheid, veiligheid, zorg en woongelegenheden. Dit zijn onderdelen die in een tijd van krimp en economische recessie om een strategische aanpak vragen.

Op het ruimtelijk vlak heeft Doetinchem de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in Wehl. De gemeente heeft getracht eventuele problemen op een goede manier aan te pakken. Met het woningbouwproject Wehl Heideslag is voorzien in woningen voor starters en andere Wehlenaren die graag in hun dorp blijven, maar daar niet terecht konden voor een woning naar hun zin. Het stationsgebied is opgeknapt en de toegangswegen zijn aangepakt.

Met de Ontwikkelingsvisie Wehl-Centrum in de hand, is gewerkt aan het Raadhuisplein en het Koningin Wilhelminaplein. De centrumvisie blijft een leidraad voor de ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied van Wehl. In de centrumvisie staan punten als het behoud van het dorpskarakter en het streven naar een compact centrum. Andere uitgangspunten zijn het herstellen en versterken van het historisch lint (Grotestraat) en het realiseren van een haalbaar programma voor commerciële ruimten, wonen en parkeerplaatsen.

Op gebouwniveau is de restauratie van de voormalige graansilo aan de Rafaëlstraat een belangrijke klus geweest. Het gemeentelijk monument stond er lange tijd vervallen bij, maar is vakkundig gerestaureerd en wacht nu op een nieuwe bestemming. Het is nu één van de parels van het dorp naast de stoomtimmerfabriek (Rijksmonument), het voormalig raadhuis en de monumentale panden op het Kerkplein en langs de historische uitvalswegen.

In Nieuw-Wehl vormt het Fatima-complex een bijzondere verschijning met monumentale onderdelen. De zorgfunctie is een belangrijke speler in het functioneren van het buurtschap. Het Wehlse buitengebied telt tenslotte nog een paar bijzondere boerderijen die een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het karakteristieke landschap.

Heel veel toevoegingen heeft Wehl niet meer nodig. Mede als gevolg van de sterk ingezette bevolkingsdaling in dit deel van de gemeente, is het de komende tijd zaak om kwaliteit te behouden en er voor te zorgen dat de bewoners van Wehl en Nieuw-Wehl met plezier kunnen blijven wonen op de plek waar hun wortels liggen.

Niet alle onderdelen van de centrumvisie zijn al uitgevoerd, maar dat heeft voornamelijk te maken met de benodigde financiering. Sommige onderdelen zijn ook afhankelijk van initiatieven van particulieren. De centrumvisie blijft een sturend document voor de komende tijd.

Daarnaast zijn er ook aspecten die aanleiding voor de bewoners kunnen zijn om initiatieven te nemen. Voor het nog meer zichtbaar maken van de agrarische geschiedenis van het dorp, zijn ooit al ideeën geopperd bij de historische vereniging van Wehl. De gemeente wil graag meedenken met particuliere initiatieven op dat vlak. Het gemeentelijk project “Trots op onze streek” heeft raakvlakken met deze doelstelling.

Het is op dit moment niet te voorspellen wat de invloed van de demografische ontwikkeling op het functieniveau in Wehl en Nieuw-Wehl zal zijn, maar de gemeente zal steeds proberen te anticiperen op eventuele ontwikkelingen. Daarbij moet het uitgangspunt zijn dat er zo snel mogelijk oplossingen worden gezocht voor leegstaande gebouwen. Als er een situatie ontstaat waardoor niet alle functies op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dan zal in elk geval de bereikbaarheid van alternatieve locaties gegarandeerd moeten zijn.

4.4.2.5 Toetsing aan de Structuurvisie Doetinchem 2035

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente graag wil meedenken als het gaat om het verhogen van de leefbaarheid in de dorpen. Ook geeft de gemeente aan een faciliterende rol te willen spelen voor de bewoners van Wehl en Nieuw-Wehl bij het creëren van kansen voor hun woonomgeving. De ontwikkeling voegt 8 levensloopbestendige appartementen toe aan de woonvoorraad. Dit komt de leefbaarheid ten goede en zorgt voor een verbeterde afstemming tussen vraag en aanbod wat betreft de woonbehoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende initiatief aansluit bij de Structuurvisie van de gemeente Doetinchem.

4.4.3 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 5.10 wordt nader op het aspect water ingegaan. Voorliggende ontwikkeling sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

4.4.4 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 richt 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 voorliggende ontwikkeling wordt rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. De woningen zullen conform de hedendaagse duurzaamheidseisen gasloos worden gebouwd, en wordt er binnen het perceel veel ruimte voor groen gecreëerd.

4.4.5 Parkeervisie gemeente Doetinchem

In hoofdstuk 5 onder paragraaf 5.9 wordt het voornemen getoetst aan de Parkeervisie van de gemeente Doetinchem. Zoals in paragraaf 5.9 duidelijk wordt voldoet het voornemen aan de gestelde parkeernomen uit de Parkeervisie.

4.4.6 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

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

Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

1. De verwachte klimaateffecten in onze gemeente.
2. De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de klimaatadaptatiestrategie)

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

1. Stad en dorp gezond en groen;
2. Adaptief landelijk beleid;
3. Robuuste vitale infrastructuur;
4. Ontwikkelingen klimaatbestendig;
5. Betrokken en actieve mensen.

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

- Neerslag vasthouden daar waar het valt;
- De bodem inzetten als spons;
- Meer schaduw door meer groen;
- Minder verharding door meer groen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Toetsing

Op basis van de Klimateffectatlas ligt het projectgebied niet in een gebied waar sprake is van een verhoogd risico op droogtestress. Daarnaast wordt op het perceel meer mogelijkheid gecreëerd voor groen en om hemelwater op te vangen dan in de huidige situatie, hier wordt in paragraaf 5.10 (Water) nader op ingegaan. De ontwikkeling heeft daarmee een positief effect op de aspecten hittestress en wateroverlast. Het projectgebied ligt niet in een aandachtsgebied voor waterveiligheid.

4.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. Hierna wordt nader ingegaan op de van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie projectgebied

Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

De beoogde locatie voor de woningen ligt op korte afstand van wegen en een spoorweg. Door BJZ.nu is een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna worden de belangrijkste resultaten kort besproken. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 1.

De geluidbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai bedraagt hoogstens 47 dB. Met deze waarde wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder aangaande spoorweglawaai. Een hogere waarde procedure is dan ook, in voorliggend onderzoek, niet nodig.

Voor railverkeerslawaai is nu 47 dB berekend. De voorkeursgrenswaarde is 55 dB. Als er als gevolg van de RegioExpress een toename is van het geluid, dan blijft dit onder de 55 dB.

De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen te samen bedraagt hoogstens 61 dB. Wanneer er geen hogere waarde procedure voor wegen gestart kan worden omdat er enkel sprake is van 30 km/uur wegen, kan er getoetst worden aan het binnenniveau van 33 dB zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Hierbij is uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting van het spoor- en het wegverkeerslawaai. Niet alle appartementen hebben automatisch een binnenniveau van 33 dB. Op de gevels van de toetspunten 02, 03, 04 en 05 zullen maatregelen tot 28,1 dB getroffen moeten worden. Met het installeren van HR+++ glas en/of een spouwmuur kan een binnenniveau van 33 dB relatief gemakkelijk worden behaald in de appartementen van de toetspunten 02, 03, 04 en 05. Met het nemen van gevelmaatregelen tot 28,1 dB is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen.

Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig en vindt eveneens geen zware bedrijvigheid plaats. Het uitvoeren van een onderzoek industrielawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, mits wordt voldaan aan het nemen van gevelmaatregelen tot 28,1 dB, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten

optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat er een sterk verhoogd gehalte zink in de bodem aanwezig zijn. Inventarisatie van de omvang van deze plaatselijke vervuiling is gezien de locatie direct naast de bestaande bebouwing moeilijk uitvoerbaar. Initiatiefnemer heeft aangegeven tijdens de sloopwerkzaamheden de beide locaties aanvullend te laten onderzoeken en waar nodig te saneren.

Voor het volledige verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.3 Conclusie

Na bodemsanering vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie projectgebied

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 8 appartementen. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

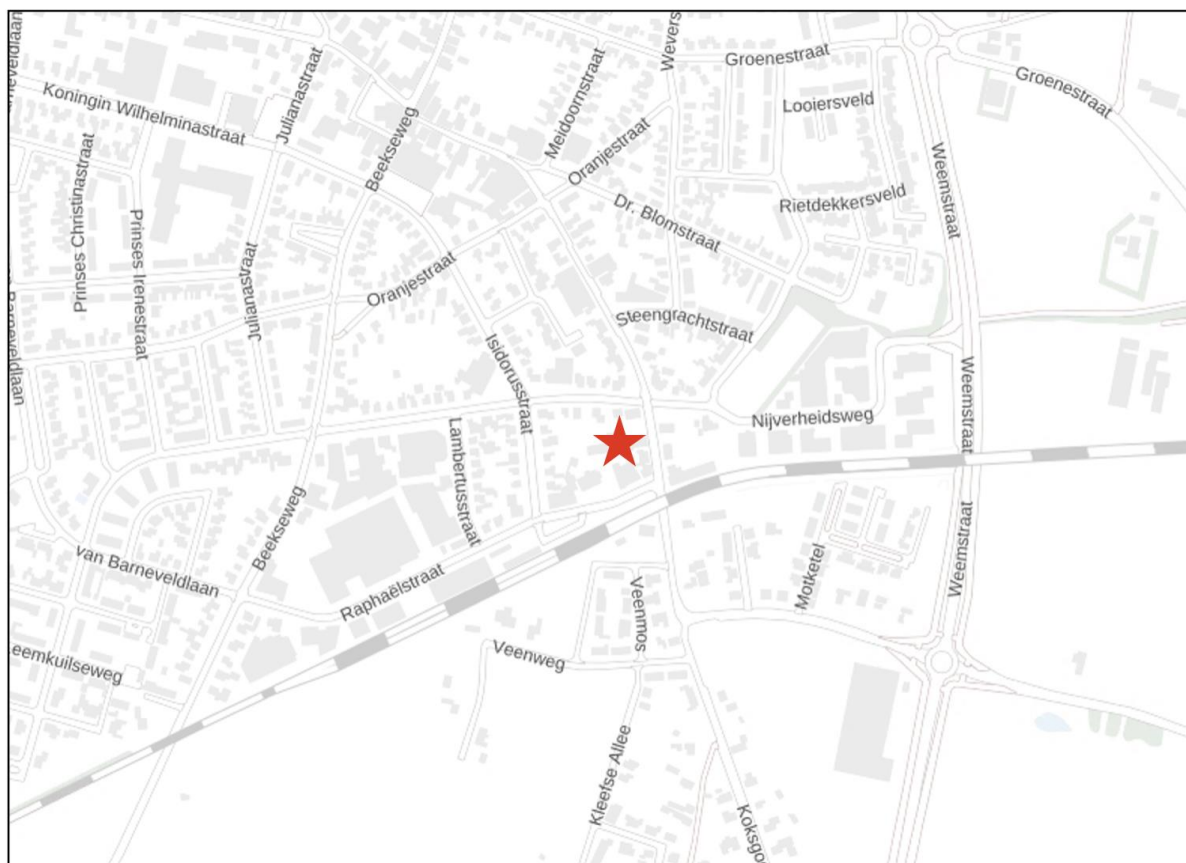
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen risicovolle objecten of inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden aanwezig waarvoor een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aan de orde is. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen, het projectgebied is hierin aangeduid met de rode ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ten oosten van de locatie een buisleiding ligt. Deze hogedruk aardgasleiding betreft de A-523, heeft een druk van 47,99 bar en een diameter van 1.219 mm. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico geldt voor de aanwezige buisleiding dat er geen 10-6 contour aanwezig is. Het projectgebied bevindt zich op circa 800 meter afstand van de leiding. Het invloedsgebied van de deze buisleiding bedraagt 540 m. Het projectgebied bevindt zich daarmee ruim buiten het invloedsgebied. Over het nabijgelegen spoortracé Zevenaar - Winterswijk vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Tot slot geldt tevens de aanduiding 'overige zone-nieuwe risicobronnen uitgesloten', waarbij de mogelijkheid om een nieuwe risicobron te vestigen dan wel een bestaande risicobron uit te breiden, is uitgesloten. Een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. De locatie bevindt zich in de nabijheid van verschillende functies (maatschappelijk, bedrijf, spoorwegen, wegen) en is daarom het best aan te merken als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving. Woningen worden in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functies. In dit geval liggen er in de directe omgeving verschillende functies:

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Bedrijfsfunctie Stationsstraat 27	Maximaal 2	10 m	12 m
Bedrijfsfunctie Stationsstraat 32	Maximaal 2	10 m	72 m
Bedrijfsfunctie Catharinastraat 21a	Maximaal 2	10 m	87 m
Maatschappelijke functie Stationsstraat	Maximaal 2	10 m	27 m
Centrumfunctie Stationsstraat 30	Maximaal 2	10 m	27 m

Op basis van de bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan alle richtafstanden wordt voldaan.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, per 1 januari 2007 in werking) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht. In afwijking van het vorenstaande bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie projectgebied

Omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand groter dan 100 meter en zijn aangeduid als grondgebonden. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandseis en is ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied ligt op circa 9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. In het kader van natuurbescherming is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Ten aanzien van het NNN wordt opgemerkt dat het projectgebied niet in het NNN is gelegen. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is er door BJZ.nu een quickscan natuurwaardenonderzoek en nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de quickscan is gebleken dat er nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, steenmarters, huismussen en gierzwaluwen noodzakelijk is in het kader van de voorliggende ontwikkeling. Het nader ecologisch onderzoek is door MOS uitgevoerd en is opgenomen onder bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de te slopen bebouwing ter plaatse van het perceel Stationsstraat 26 te Wehl geen functie vervult als vaste rust- of voortplantingsplaats voor vleermuizen en/of steenmarter en/of nestplaats van huismuis en/of gierzwaluw. De voorgenomen sloop van de aanwezige opstallen kan derhalve zonder ecologische belemmeringen plaatsvinden. Het treffen van maatregelen of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, is niet noodzakelijk.

5.7.4 Natuurinclusief bouwen

Ten opzichte van de huidige situatie worden er meer mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen gerealiseerd. In de tuin behorend tot de appartementen is veel ruimte voor het aanleggen van groen. Door de toename in onverhard terrein is het projectgebied beter bestendig ten hemelwateroverlast. Bij het aanleggen van groen kan gebruik gemaakt worden van beplanting die bijdraagt aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Voorbeelden zijn vogelvriendelijke bomen of vlinder- en bijvriendelijke struiken. De mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen nemen fors toe ten opzichte van de huidige situatie.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

5.8.1.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming. Hiervoor dient voor een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag

betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Door Laagland Archeologie is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

Uit het archeologisch bureau- en veldonderzoek is gebleken dat er sprake is van een verstoord bodemprofiel met een gemiddelde dikte van circa 80 cm. Er zijn geen archeologische indicatoren of sporen van bodemvorming aangetroffen. De archeologische verwachting voor alle archeologische perioden kan daardoor worden bijgesteld naar laag. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoed kaart van Atlas Leefomgeving, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Aan de Stationsstraat 30/30a/30b bevindt zich een rijksmonument, welke grenst aan het perceel van de Stationsstraat 26. Het bouwplan heeft echter geen effect op de cultuurhistorische waarden van het pand, gezien de ontwikkeling aan de Stationsstraat 26 aan de andere zijde van het perceel plaatsvindt. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend project.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Verkeer & parkeren

5.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.9.2 Parkeren

De gemeente Doetinchem hanteert haar eigen parkeerbeleid. De gemeente heeft in de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets' parkeernormen opgesteld. Hierin is de parkeernorm per gebied weergegeven. Voorliggend projectgebied bevindt zich in een gebied dat volgens de gemeentelijke parkeernota is aangewezen als 'Rest bebouwde kom'. De appartementen sluiten het best aan bij de functie 'appartement- midden/goedkoop'. Voor deze woningen wordt een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplekken per woning gerekend. Voor 8

appartementen komt dit uit op een totale parkeerbehoefte van 11,2 (afgerond: 12) parkeerplaatsen. In de beoogde situatie worden 13 parkeerplekken gerealiseerd, dit is dus voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte.

5.9.3 Verkeer

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Op basis van de functie 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en de gebiedsaanduidingen 'Rest bebouwde kom' en 'Matig stedelijk' wordt een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,6 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal verwacht. Op basis van 8 appartementen wordt een totale verkeersgeneratie van 28,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal verwacht. De omliggende wegenstructuur is van voldoende capaciteit om deze toename te kunnen verwerken. Daarbij wordt ook opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de bestaande bedrijfsfunctie komt te vervallen.

5.9.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande zijn vanuit het aspect verkeer & parkeren geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling te verwachten.

5.10 Waterhuishouding

5.10.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.10.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zijn haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

De werkzaamheden, bovenop de wettelijke taken van het waterschap, zijn gevat in 4 thema's:

- **Klimaatrobuust gebied:** gericht op het jaarrond bereiken van een optimale balans tussen te nat en te droog en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** gericht op de bescherming tegen hoog water als randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken.
- **Circulaire economie en energietransitie:** gericht op het zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering door grondstofbehoefte te beperken en emissie van broeikasgassen te verminderen.

- Gezonde leefomgeving: gericht op het zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor mens en natuur, waarbij het water geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en geen risico's op levert voor de volksgezondheid.

5.10.3 Watertoets

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar bijlage 7.

Er is een afname in het verhard oppervlak. Doordat de loods grotendeels wordt gesloopt ontstaat er meer ruimte voor tuin en onverhard erf. In de nieuwe situatie wordt hemelwater opgevangen op eigen perceel. Het hemelwater verdwijnt hierbij voornamelijk in de onbetegelde onverharde bodem. Het hemelwater wordt niet samen met afvalwater afgevoerd. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De korte procedure is van toepassing, wat inhoudt dat het waterschap positief adviseert over de ontwikkeling. De resultaat van de watertoets is als bijlage toegevoegd.

5.11 Trillinghinder

5.11.1 Algemeen

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen. Wel geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening o.b.v. de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) kan worden verzocht om trillingen mee te nemen bij de wijziging van bestemmingsplannen waar trillingen een rol kunnen spelen.

Per 1 januari 2023 wordt de Omgevingswet (Ow) naar verwachting van kracht. Ook in de Ow zijn geen streef- en grenswaarden opgenomen voor trillingen afkomstig van hoofd- en spoorwegen. Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro art. 3.1 is in de Ow vervangen door het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', art. 4.2. Vanuit dit artikel moet ook in het kader van een omgevingsplan onder de Ow trillingshinder (waar relevant) in kaart worden gebracht en betrokken worden bij de afweging in het kader van het beschermen van de fysieke leefomgeving. Net als onder de Wro zijn hulpmiddelen als de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen en de SBR-richtlijn van toepassing om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen respectievelijk te beoordelen.

5.11.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval ligt het projectgebied op korte afstand van de spoorlijn Zevenaar-Winterswijk. Door Alcedo is in opdracht van BJZ.nu een onderzoek gedaan naar trillinghinder in de beoogde bebouwing. Hierna worden de belangrijkste resultaten kort besproken. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 8.

De belangrijkste bevinding van het onderzoek is dat er geen overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillinghinder (de SBR B-richtlijn) worden verwacht in de geplande bebouwing. Door de beperkte rijsnelheid (maximaal 70 km/h) en de lichte reizigerstreinen zijn de trillingen relatief laag. Er zijn daarom geen maatregelen of aanpassingen aan de geplande bebouwing nodig om te voldoen aan het beoordelingskader.

Met de komst van de RegioExpres kunnen de trillingen van treinen toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Prorail heeft het in het kader van de komst van de RegioExpres een trillingsonderzoek laten uitvoeren (zie Bijlage 9.). Hieruit blijkt, dat ter hoogte van het plan geen sprake zal zijn van overschrijding van de trillingssterktes als gevolg van de Regio Expres.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'trillinghinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Geiten en longontsteking

In recent onderzoek van het RIVM is aangetoond dat omwonenden binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij (met meer dan 50 geiten) meer kans hebben op longontsteking. Daarom adviseert de GGD-NOG om uit voorzorg terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe woonbestemmingen binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen. Terughoudend betekent daarbij niet dat het onmogelijk is. Er is een afweging van belangen noodzakelijk.

5.12.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt in een straal van 2 km van de in het buitengebied van Wehl gelegen geitenhouderijen. Daarom zijn de mogelijke gezondheidseffecten van het wonen op deze locatie inzichtelijk gemaakt.

De hoogte van de kans op longontsteking (gemiddeld 28%) hangt samen met de afstand tot de geitenhouderijen. Het risico is het grootst binnen de straal van 500 meter van een geitenhouderij en neemt af op grotere afstand van de geitenhouderij, tot geen extra risico vanaf 2 km. Om de verhoogde kans in relatie tot het voorliggende plan te duiden: het plan ligt op respectievelijk ca. 1,8 km en 1,2 km van twee geitenhouderijen in Wehl.

In Nederland wordt gemiddeld genomen een longontsteking vastgesteld bij 14,6 op de 1000 inwoners. Uitgaande van een gemiddeld extra risico van 28% zijn 18,7 gevallen van longontsteking op de 1000 inwoners te verwachten als zij wonen in een straal van 2 km van een geitenhouderij. Oftewel 4 extra gevallen op een totaal van 1000 inwoners. Uitgaande van een aantal van 16 inwoners (het bouwplan omvat 8 seniorenappartementen) gaat het dan om 0,064 extra gevallen. Zelfs minstens 1 extra geval van longontsteking onder deze groep van toekomstige bewoners is dus op basis van het gezondheidsonderzoek zeker niet te verwachten.

5.13 Kabels en leidingen

In het kader van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen. In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding zoals ook is aangetoond in paragraaf 5.4. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een melding bij de gemeente Doetinchem moeten worden gedaan om inzicht te krijgen in de mogelijk aanwezige transportbuizen, kabels en leidingen.

5.14 Besluit milieueffectrapportage

5.14.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); *Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.*
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); *Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).*
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); *Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).*

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

5.14.2 Beoordeling

5.14.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 9 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de kleinschalige aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.14.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 8 appartementen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk 6 dat deze ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.14.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig omdat het geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorliggend project.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Gelderland

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan Gelderland, aangezien er provinciale belangen in het geding zijn.

6.3 Waterschap Rijn en IJssel

Er is een watertoets uitgevoerd. Hieruit is de korte procedure naar voren gekomen. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Nader vooroverleg is niet aan de orde.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraak

In het kader van participatie en maatschappelijk draagvlak, is het voorgenomen plan na stedenbouwkundige goedkeuring mondeling besproken met direct omwonenden en belanghebbenden rondom het plangebied.

Het betreft hier de eigenaren van de onderstaande woningen:

- Stationsstraat 27 en 24 en 30, 30a/b
- Catharinastraat 22 en 25

Tevens is Dorpsbelang Wehl geïnformeerd. De wensen van de omwonende m.b.t. handhaving van een deel van de achtergelegen bedrijfsruimte en de raamverdeling in de zijgevel zijn in het plan meegenomen.

De bovengenoemde omwonenden zullen nu ook de Welstandcommissie het plan heeft goedgekeurd worden geïnformeerd over de voortgang

HOOFDSTUK 8 CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling; het slopen van een bedrijfswoning met bijbehorende loods en op deze plek het realiseren van een appartementengebouw met 8 appartementen, past binnen de relevante beleidskaders en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerlawaaï
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	AERIUS-berekening
Bijlage 4	Quickscan ecologie
Bijlage 5	Nader onderzoek ecologie
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Digitale watertoets
Bijlage 8	Onderzoek trillingshinder
Bijlage 9	Onderzoek Regio Expres